

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a 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 y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial a la Ciudad de México, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-4001-SOT-1665 y acumulados PAOT-2018-1617-SOT-701, PAOT-2018-1624-SOT-707, PAOT-2018-1628-SOT-709, PAOT-2018-1750-SOT-752 y PAOT-2018-1856-SOT-797 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de diciembre de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y en materia de protección civil en el inmueble ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 14 de diciembre de 2017. -----

Con fecha 26 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y número de niveles), en materia de construcción (demolición, obra nueva y cajones de estacionamiento), en materia de factibilidad de servicios, en materia de riesgo (ductos de PEMEX) y en materia ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 07 de mayo de 2018. -----

Con fecha 24 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y en materia de protección civil en el inmueble ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 07 de mayo de 2018. -----

Con fecha 26 de abril de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano [movilidad]), en materia de construcción (obra nueva), en materia de factibilidad de servicios y en materia ambiental (impacto ambiental) en el



EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665 Y ACUMULADOS

predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 07 de mayo de 2018. -----

Con fecha 04 de mayo de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (registro de manifestación de construcción), en materia de factibilidad de servicios y en materia ambiental (impacto ambiental) en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 11 de mayo de 2018. -----

Con fecha 14 de mayo de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia de factibilidad de servicios en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 28 de mayo de 2018. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, 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 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación, número de niveles e impacto urbano [movilidad]), construcción (demolición, obra nueva y falta de cajones de estacionamiento), ambiental (derribo de árboles e impacto ambiental), protección civil (ductos de PEMEX) y factibilidad de servicios, como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2012, la Ley de Aguas, todas para la Ciudad de México así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

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

1.-En materia de desarrollo urbano (uso de suelo, zonificación, número de niveles e impacto urbano [movilidad])

a) Zonificación, uso de suelo y número de niveles

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se



EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665 Y ACUMULADOS

observó un predio delimitado con lonas que anuncian la construcción de "Sara Towers" por parte de la inmobiliaria Urbana, constatando trabajos de construcción al interior del mismo en etapa de preparación del terreno y excavación. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de 1,936.43 m² de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción número 006/2018 con vigencia del 26 de marzo de 2018 al 26 de marzo de 2021. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación HC/4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). Asimismo, le corresponde la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Ferrocarril Hidalgo tramo P-Q, comprendido de Avenida Centenario a Avenida Río Consulado. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción, por lo que mediante escrito de fecha 26 de diciembre de 2017, una persona quien dijo ser representante legal de la empresa constructora, proporcionó para el predio objeto de la denuncia copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017 que señala la zonificación del párrafo anterior, el cual se traduce de la siguiente manera. -----

Elementos	PDDU Gustavo A. Madero	
Zonificación	HC/4/20/Z	HM/6/30/Z
Uso	Habitacional	
Superficie del terreno	1,936.43 m ²	
Niveles	4	6
Superficie libre	(20%) 387.28 m ²	(30%) 580.92 m ²
Superficie de desplante	(80%) 1,549.14 m ²	(70%) 1,355.50 m ²
Superficie máxima de construcción	6,196.57 m ²	8,133.00 m ²
Viviendas	Densidad Z: lo que indique el proyecto	

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero informó que cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017, señalado en el párrafo anterior. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665
Y ACUMULADOS**

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción consistentes en un inmueble destinado para uso habitacional de 6 niveles de altura en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero se apegan al uso de suelo y zonificación aplicable al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y cuenta con certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017. -----

b) impacto urbano

Cabe señalar que el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 metros de construcción y de uso no habitacional de más de 5,000 metros de construcción. -----

En este sentido, el proyecto objeto de la denuncia no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m² conforme al Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021. -----

2.-En materia de construcción (demolición, obra nueva y falta de cajones de estacionamiento)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado con lonas que anuncian la construcción de "Sara Towers" por parte de la inmobiliaria Urbana, constatando trabajos de construcción al interior del mismo en etapa de preparación del terreno y excavación, asimismo, derivado del reconocimiento de hechos del 15 de diciembre de 2017, se constató que se realizó la demolición de una bodega que se ubicaba en el lugar. -----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción, por lo que mediante escrito de fecha 26 de diciembre de 2017, una persona quien dijo ser representante legal de la empresa constructora, proporcionó para el inmueble objeto de la denuncia, copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1634/2016 de fecha 17 de octubre de 2017 y Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017, lo cual se describe de la siguiente manera: --



EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665
Y ACUMULADOS

	PDDU Gustavo A. Madero		Certificado 73364-151MADA17	RMC folio 0006/2018
Zonificación	HC/4/20/Z	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z
Uso	Habitacional		Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,936.43 m ²		1,936.43 m ²	1,936.43 m ²
Niveles	4	6	6	6
Superficie libre	387.28 m ²	580.92 m ²	580.92 m ² (30%)	590.39 m ² (30.49%)
Superficie de desplante	1,549.14 m ²	1,355.50 m ²	1,355.50 (70%)	1,346.04 m ² (69.51%)
Superficie máxima de construcción	6,196.57 m ² *s.n.b.	8,133.00 m ² *s.n.b.	6,103.98 m ² *s.n.b.	8,233.22 m ² *s.n.b.
Viviendas	Densidad Z: lo que indique el proyecto		Densidad Z: lo que indique el proyecto	108
Cajones de estacionamiento				153

*Superficie de construcción sobre nivel de baqueta

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 para un proyecto de 108 viviendas, superficie de terreno de 1,936.43 m², superficie máxima de construcción de 8,233.22 m² sobre nivel de baqueta, superficie de desplante 1,346.04 m², área libre de 590.39 m² para 108 viviendas distribuidas en 6 niveles de altura y 153 cajones de estacionamiento, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

3.- En materia ambiental (derribo de árboles e impacto ambiental)

a. impacto ambiental

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002573/2015 de fecha 27 de febrero de 2018 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Departamentos Calle Sara 4457" para el predio objeto de denuncia. De lo anterior se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Área Libre	Desplante	Sup. Max. Const. *s.n.b.	Sup. Max. Const. **b.n.b.	Sup. Total. Const.	Niveles	Número de Viviendas
RMC folio 0006/2018	1,936.43 m ²	590.39 m ² (30.49%)	1,346.04 m ² (69.51%)	8,233.22 m ² *s.n.b.	3,431.66 m ² **b.n.b.	11,664.88 m ²	6	108
Manifestación de Impacto Ambiental	1,936.43 m ²	590.39 m ² (30.49%)	1,346.04 m ² (69.51%)	8,233.22 m ² *s.n.b.	3,431.66 m ² **b.n.b.	11,664.88 m ²	6	108

*Superficie de construcción sobre nivel de baqueta.

**Superficie de construcción bajo nivel de baqueta

En virtud de lo anterior, el predio objeto de la denuncia cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002573/2015 de fecha 27 de febrero de 2018 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Departamentos Calle Sara 4457", lo cual se apega a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018. -----



b. Derribo de arboles

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el inmueble ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado con lonas que anuncian la construcción de "Sara Towers" por parte de la inmobiliaria Urbana, constatando trabajos de construcción al interior del mismo en etapa de preparación del terreno y excavación, frente al predio se observaron diversos individuos arbóreos en pie, sin observar derribo de árboles al interior del mismo.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al programa digital Google Earth mediante la herramienta "street view", desprendiéndose que en fecha septiembre de 2009, existían sobre vía pública frente al inmueble objeto de la denuncia diversos individuos arbóreos en pie.-----

Al respecto, tomando en consideración que no se constataron los hechos denunciados consistentes en derribo de árboles en el lugar de referencia, se solicitó a una de las persona denunciante proporcionar elementos de prueba que permitan determinar contravenciones, mediante oficio PAOT-05-300/300-4606-2018 de fecha 28 de mayo del presente año, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución se hayan aportado elementos adicionales al respecto. -----

De lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero se realizó el reconocimiento de hechos en el que no se observó derribo de árboles en el lugar, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por existir imposibilidad material. -----

4.-En materia de protección civil (ductos de PEMEX y riesgo por demolición)

a) Ductos de PEMEX

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el inmueble ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado con lonas que anuncian la construcción de "Sara Towers" por parte de la inmobiliaria Urbana, constatando trabajos de construcción al interior del mismo en etapa de preparación del terreno y excavación. No se constataron ductos o algún señalamiento de su existencia cercanos a los trabajos de construcción.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción, por lo que mediante escrito de fecha 26 de diciembre de 2017, una persona quien dijo ser representante legal de la empresa constructora, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio



1634/2016 de fecha 17 de octubre de 2017, la cual no refiere la existencia de ductos en el predio o cercanos al mismo. -----

b) Riesgo por demolición

Asimismo, la Dirección de Protección Civil de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, emitió Opinión Técnica de Riesgo DGAM/DEP/DEPCSP/DPC/94/2017 de fecha 02 de junio de 2018, en la cual se apercibió al propietario o poseedor a desocupar el inmueble ante el estado límite de servicio en que se encontraba y adoptar medidas para mitigar el riesgo, por lo que los desarrolladores tramitaron Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición número 048/2017. -----

5.- En materia de factibilidad de servicios

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4067-2018 de fecha 07 de mayo de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el proyecto de ampliación que se realiza en el inmueble objeto de la denuncia. -----

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, 85 fracción X y 89 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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó un predio delimitado con lonas que anuncian la construcción de "Sara Towers" por parte de la inmobiliaria Urbana, constatando trabajos de construcción al interior del mismo en etapa de preparación del terreno y excavación. Derivado del reconocimiento de hechos del 15 de diciembre de 2017, se constató que se realizó la demolición de una bodega que se ubicaba en el lugar. Frente al predio se observaron diversos individuos arbóreos en pie, sin observar derribo de árboles al interior del mismo. No se constataron ductos o algún señalamiento de su existencia cercanos a los trabajos de construcción. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, al predio objeto de la denuncia, le corresponde la zonificación HC 4/20/Z (Habitacional con Comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). Asimismo, le corresponde la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665
Y ACUMULADOS**

definida por el proyecto), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Avenida Ferrocarril Hidalgo tramo P-Q, comprendido de Avenida Centenario a Avenida Río Consulado y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017 en el que se asentaron las zonificaciones citadas. -----

3. Mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, esta Entidad exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra ubicada en el inmueble objeto de la denuncia, a que aportara las documentales correspondientes a los trabajos de construcción, por lo que una persona quien dijo ser representante legal de la empresa constructora, proporcionó copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1507/16 de fecha 26 de diciembre de 2017, la cual no refiere que existan ductos cercanos al predio en comento, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017 y Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021. -----
4. Los trabajos de construcción consistentes en un inmueble destinado para uso habitacional de 6 niveles de altura en el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero, se ajusta a la zonificación aplicable al caso de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73364-151MADA17 de fecha 21 de noviembre de 2017. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, cuenta para el predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero con Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021 para un proyecto de 108 viviendas, superficie de terreno de 1,936.43 m², superficie máxima de construcción de 8, 233.22 m² sobre nivel de banquetas, superficie de desplante 1,346.04 m², área libre de 590.39 m² para 108 viviendas distribuidas en 6 niveles de altura y 153 cajones de estacionamiento, lo que se apeg a la zonificación aplicable al caso. -----
6. El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 metros de construcción y de uso no habitacional de más de 5,000 metros de construcción, por lo que el proyecto objeto de la denuncia no se encuentra en el supuesto de requerir Dictamen de Estudio de impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m² conforme al Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018 de fecha 26 de marzo de 2018 con vigencia al 26 de marzo de 2021. -----
7. Personal adscrito a esta Entidad realizó consulta al programa digital Google Earth mediante la herramienta "street view", desprendiéndose que en fecha septiembre de 2009, existían sobre vía pública frente al inmueble objeto de la denuncia 6 árboles en pie. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665
Y ACUMULADOS**

8. Durante el reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio objeto de investigación no se constató el derribo de arbolado en el lugar, respecto de lo que la persona denunciante no aportó elementos de prueba adicionales que demostraran la existencia de esos hechos, por lo que se actualiza lo previsto en el artículo 27 fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México por existir imposibilidad material. -----
9. El predio motivo de investigación cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/002573/2015 de fecha 27 de febrero de 2018 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto denominado "Departamentos Calle Sara 4457", lo cual se apega a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción folio 0006/2018. -----
10. No se constataron ductos o señalamientos cercanos o aledaños al predio ubicado en Avenida Sara número 4457, colonia Guadalupe Tepeyac, Alcaldía Gustavo A. Madero. Además dicho predio cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1634/2016 de fecha 17 de octubre de 2017, la cual no refiere la existencia de ductos en el predio o cercanos al mismo.-----
11. La Dirección de Protección Civil de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, emitió Opinión Técnica de Riesgo DGAM/DEP/DEPCSP/DPC/94/2017 de fecha 02 de junio de 2018, en la cual se apercibió al propietario o poseedor a desocupar el inmueble ante el estado límite de servicio en que se encontraba y adoptar medidas para mitigar el riesgo, por lo que los desarrolladores tramitaron Licencia de Construcción Especial en modalidad de Demolición número 048/2017.-----
12. Mediante oficio PAOT-05-300/300-4067-2018 de fecha 07 de mayo de 2018, esta Entidad solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el proyecto que se realiza en el inmueble objeto de la denuncia consistente en 108 viviendas, superficie de terreno de 1,936.43 m², superficie máxima de construcción de 8, 233.22 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante 1,346.04 m², área libre de 590.39 m² para 108 viviendas distribuidas en 6 niveles de altura y 153 cajones de estacionamiento. -----

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: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-4001-SOT-1665
Y ACUMULADOS**

RESUELVE

PRIMERO. - Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Secretaría de 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



JELN/MBC/BCP

