

**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1628-SOT-683 y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887, PAOT-2017-2753-SOT-1118, PAOT-2018-160-SOT-66 y PAOT-2018-834-SOT-343, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 2 de junio, 7 de julio, 24 de agosto de 2017 y 10 de enero y 2 de marzo de 2018, diversas personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas, ambas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, derribo de arbolado y disposición de residuos de manejo especial), derivado de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida Acoxta número 610, Colonia Villa Coapa, Alcaldía Tlalpan; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 15 de junio, 18 de julio y 4 de septiembre y 16 de enero y 14 de marzo de 2018, respectivamente.-----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO y SÉPTIMO, de los acuerdos referidos en el primer párrafo, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble objeto de denuncia, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de junio de 2017: se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos, cuenta con 3 accesos vehiculares, así como con letrero con datos de



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

la licencia de construcción especial 6/D0020/2016/14, vigencia al 13 de octubre de 2017, Registro de Manifestación de Construcción tipo C, CRG/TL/2288/2012. Se realizó estudio de ruido generado por un taladro hidráulico y 2 retroexcavadoras.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 26 de junio de 2017: se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos con publicidad del proyecto denominado "Terraza Coapa", los cuales ostentan letrero con datos de la Licencia de Construcción Especial en la modalidad de demolición, al interior se ejecutan trabajos de limpieza del terreno y excavación.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 18 de julio de 2017: se constató las emisiones sonoras derivadas de los trabajos de construcción en el predio, por lo que se realizó estudio de emisiones sonoras.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 6 de febrero de 2018: al interior de la obra se constató trabajos de excavación en aproximadamente 30% de la superficie del terreno, en la superficie restante de dicho predio se observó la ejecución de la losa correspondiente al sótano, a decir del ingeniero que atendió a personal actuante se formó una grieta generada por una fuga de agua. La cual fue reparada para evitar el reblandecimiento del terreno, se generó un desplazamiento del muro milan el cual se resolvió colocando en el perímetro del predio drenes y tensores de acero, los cuales se van sellando al momento del colado de la losa. Respecto a los residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de excavación son trasladados en camiones de carga los cuales son cubiertos con lonas y previo a su salida son lavados de las llantas en una zona denominada "área de limpieza". Cabe mencionar que sobre el arroyo vehicular de la Avenida Acoxta se realizan trabajos de mantenimiento de la red hidráulica por parte del Gobierno de la Ciudad de México, siendo ajeno a la obra la generación del polvo derivado de estos trabajos.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de marzo de 2018: se constató el desplante del primer nivel a base de estructura de acero y el armado de la losa del sótano para el colado, se observó en la zona denominada "área de limpieza", en donde se realiza el lavado de las llantas de los camiones cargados con residuos sólidos de la construcción con sus cajas cubiertas con lonas para evitar en la caída de residuos en el arroyo vehicular (vía pública).-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de julio de 2018: se constató la existencia de un cuerpo constructivo de 2 niveles sobre banqueta a base de estructura de acero con un avance del 50%, delimitado por tapias metálicas que ostentan letrero con datos de la obra.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se emitió oficio dirigido al propietario, encargado y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 4 de julio de 2017, una persona que se ostentó como apoderada legal de la persona moral denominada "CONTROINMUEBLES, S.A de C.V", remitió copia certificada del estudio de ruido de fecha 22 de junio de 2017, realizado por el laboratorio denominado "Laboratorios Ambientales del Gobierno de la Ciudad de México", bajo el número PADLA/CDMX/CA/003/RD y el Plan de Monitoreo y Reducción de Ruido.-----

En fecha 14 de febrero de 2018 el Representante Legal de las personas morales denominados "COVILLA, S.A de C.V." y "CONTROINMUEBLES, S.A de C.V", manifestó que con fecha 17 de julio de 2012, se obtuvo la Resolución Administrativa con número de folio SMA/DGRA/DEIA/003918, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, relativa al Dictamen de Estudio de Impacto Ambiental; con fecha 10 de diciembre de 2014 a través del oficio SEDEMA /DGRA/DEIA/014291/2014, la Secretaría en comento emitió la primer revalidación a la resolución administrativa referida y en fecha 7 de diciembre de 2015 a través del oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/015019/2015 la segunda revalidación de la Manifestación en materia de Impacto Ambiental.-----

Asimismo, indicó que con fecha 14 de septiembre de 2012 se realizó el Registro de Manifestación de la Construcción ante la Alcaldía Tlalpan, asignado el folio RL/TL2288/2012 y con fecha 15 de septiembre de 2015, se emitió la prórroga a la Manifestación en comento y en fecha 27 de febrero se obtuvo la Manifestación de Construcción tipo C folio RG/TL531-17, relativa a la modificación del proyecto.-----

Mediante acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016 de fecha 4 de noviembre de 2016, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, determinó que la modificación al proyecto sometido a su consideración, no implica la generación de impactos ambientales adicionales a los evaluados, autorizando la modificación al proyecto y la actualización del Plan de Manejo de Residuos Sólidos de la obra de mérito.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Aportó copia simple de la siguiente documentación: -----

1. Resolución Administrativa de fecha 17 de julio de 2012, expediente DEIA-IP-726/2011, SEDEMA/DGRA/DEIA/003918/2012.-----
2. Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/014291/2014 de fecha 10 de diciembre de 2014.-----
3. Acuerdo administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/015019/2015.-----
4. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RG/TL/2288/2012, con vigencia del 14 de septiembre de 2012 al 14 de septiembre de 2015.-----
5. Registro de Manifestación de Construcción tipo C número RG/TL/2288/2012, 1ª Prorroga de fecha 15 de septiembre de 2015 al 15 de septiembre de 2018.-----
6. Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016, de fecha 4 de noviembre de 2016.-
7. Registro de Manifestación de Construcción tipo C RG/TL/531/2017, de fecha 27 de febrero de 2017.-----
8. Reporte de Seguimiento de condicionantes de la SEDEMA.-----
9. Comprobantes de tiro de residuos sólidos de manejo especial.-----
10. Reporte fotográfico de mitigación de polvo sobre Calzada Acoxpa.-----
11. Informe Complementario de obras de mitigación de tapiales sobre Calzada Acoxpa.-----

Mediante correo electrónico de fecha 16 de marzo de 2018, remitió copia simple de la Orden de Retiro de Sellos de Suspensión de fecha 23 de enero de 2018, en la que se ordenó el retiro de los sellos de suspensión, toda vez que mediante copia certificada del oficio DT/JD/DPC/2879/PE/1085/2017, de fecha 17 de octubre de 2017, a través del cual el Director de Protección Civil de esa Alcaldía, autorizó el Programa Interno de Protección Civil para la obra en comento.-----

Requerimientos a las autoridades

Mediante Acuerdo de fecha 4 de septiembre de 2017, se agregó copia simple de diversa documentación que forma parte del expediente PAOT-2016-534-SOT-193 y acumulados, investigado y concluido con antelación, toda vez que en ese expediente obran constancias relacionadas con los hechos denunciados en el expediente citado al rubro, de las que se depende, entre otras las siguientes documentales: -----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Oficio DGODU/DDU/1999/2016, de fecha 8 de agosto de 2016, mediante el Cual la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Coyoacán informó "(...) que de la búsqueda realizada en la base electrónica, así como en el archivo físico de esa Dirección se encontraron las siguientes documentales:

- **Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 518/2012 de fecha 13 de marzo de 2012**, emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan.
- **Registro de Manifestación de Construcción Tipo C**, con número de registro RG/TL/2288/2012, ingresado ante la Ventanilla Única Delegacional el 14 de septiembre de 2012, (para la ejecución de un centro comercial en 4 niveles de altura, 2 sótanos para 3446 cajones de estacionamiento y una superficie de área libre de 32, 171.87 m²).
- **Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico** que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C RG/TL/2288/2012 de fecha 14 de septiembre de 2012.
- **Certificado de Zonificación para Usos de Suelo Permitidos**, folio No. 64998-181AGJO09 de fecha 4 de noviembre de 2009, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.
- **Estudio de Impacto Urbano DGAU.12/DEUI/006/2012** de fecha 9 de marzo de 2012, contenido en el Of. 101.0618 de misma fecha.
- **Dictamen de Impacto Ambiental DEIA-IP-726-2011** de fecha 17 de julio 2012, contenido en el oficio SMA/DGRA/DEIA/003918/2012 de misma fecha y SMA/DGRA/DEIA/004284/2012 de 4 de agosto de 2012.
- **Volante de ingreso de Aviso de Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción folio 2181-5-15**, ingresado ante la Ventanilla única el día 10 de septiembre de 2015 (...)".-----

Oficio DGODU/DDU/2724/2016, de fecha 28 de octubre de 2016, mediante el cual dicha Dirección General informó que con fecha 22 de septiembre de 2015, se emitió oficio DGODU/DML/2845/2015 de improcedencia de trámite al aviso de prórroga de manifestación de construcción FOLIO 2181-15, con fecha 5 de enero de 2015, la apoderada legal de la persona moral COVILLA S.A de C.V., interpuso Recurso de Inconformidad en contra de la determinación de Improcedencia de trámite DGODU/DML/2845/2015, con fecha 17 de agosto de 2016, el Director General de Obras y Desarrollo Urbano, resolvió el Recurso de Inconformidad número DGODU/DDU-04/16, declarando la nulidad del oficio DGODU/DML/2845/2015, relacionado con el trámite de prórroga del registro de manifestación folio 2181-5-15, dejando sin efecto legal el contenido del mismo. En ese sentido, a través del oficio DGODU/DDU/2486/2016, se solicitó al Coordinador de Ventanilla Delegacional la reactivación del folio 2181-5-2015, para estar en posibilidad de realizar el análisis del trámite y emitir respuesta al mismo y se



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

concluyó la emisión de la autorización de 1ª Prórroga número 4/PON/0014/2016/14, con vigencia de 3 años, la cual transcurre del 15 de septiembre de 2015 al 15 de septiembre de 2018.-----

Mediante oficio DGODU/DDU/0223/2017, de fecha 23 de febrero de 2017, remitió copia simple de la Licencia de Construcción Especial folio 308/2016 y Documento de Protección a Colindancias, que se presentó al solicitar la Licencia de Construcción Especial.-----

Acta circunstanciada de fecha 22 de marzo de 2017, levantada de la consulta realizada por parte de personal adscrito a esta Subprocuraduría al expediente formado para el predio ubicado en Avenida Acoxa número 610 en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, en donde se proporcionó copia simple del Registro de Manifestación de Construcción folio 531-17, ingresado en fecha 27 de febrero de 2017, para un proyecto consistente en Centro Comercial en 4 niveles de altura, superficie total por construir de 175, 190 m², Memoria Descriptiva Arquitectónica y Estudio de Mecánica de Suelos.-----

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan - (of. PAOT-05-300/300-8113-2017, PAOT-05-300/300-8947-2017 y PAOT-05-300/300-10166-2018, de fechas 8 de septiembre, 26 de octubre y 13 de diciembre de 2017, respectivamente), informar a esta entidad las causas que motivaron la imposición de la suspensión de actividades en el predio objeto de investigación, así como las irregularidades detectadas en el sitio y en su caso, remitir copia simple de la Resolución Administrativa emitida al efecto.-----

Informar si emitió Acuerdo para el levantamiento de la Suspensión de actividades en el predio investigado, a efecto de que se realicen las acciones y trabajos de mitigación determinadas en el Dictamen de Protección Civil folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, de fecha 5 de septiembre de 2017, de ser el caso remitir copia simple y realizar visita de verificación administrativa en materia de construcción respecto a los trabajos tendientes al cumplimiento de las acciones y obras de mitigación determinadas en el Dictamen antes descrito.-----

Al respecto, mediante oficio DT/DGJG/252/2017 de fecha 28 de noviembre de 2017, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan informó que en fecha 30 de agosto de 2017, se emitió Acuerdo de Suspensión Total Temporal con número de oficio JUDEMC/717/2017, conforme al



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

artículo 89 fracción X de la Ley del Sistema de Protección Civil, toda vez que no cuenta con la Autorización del Programa Interno de Protección Civil de la Ciudad de México, por lo que respecta a la resolución administrativa informó que el procedimiento se encuentra en substanciación. En fecha 11 de noviembre de 2017, se emitió orden y acta de retiro provisional de sellos de suspensión en materia de construcción, misma que se ejecutó en misma fecha y el mismo día se procedió a reponer los sellos de suspensión en la obra de mérito.-----

Mediante oficio DT/DGJG/567/2018, de fecha 16 de enero de 2018 informó que la obra de mérito cuenta con procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/155/2017, de fecha 6 de marzo de 2017, en el cual se emitió orden y acta de visita de verificación en materia de construcción, la cual fue ejecutada el mismo día, por el personal especializado en funciones de verificación. En fecha 30 de agosto de 2017, se emitió acuerdo de suspensión total temporal con número JUDEMC/717/2017, conforme al artículo 89 fracción X de la Ley de Sistema de Protección Civil del Distrito federal. En fecha 31 de agosto de 2017, se emitió orden y acta de suspensión total temporal en materia de construcción y edificación, la cual se ejecutó el mismo día por personal especializado en funciones de verificación.-----

En fecha 23 de noviembre de 2017, se emitió la Orden y Acta de Retiro Provisional para que de sellos de suspensión en materia de construcción y edificación, ejecutada el mismo día.-----

A la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan.- (of. PAOT-05-300/300-8114-2017, de fecha 8 de septiembre de 2017 y PAOT-05-300/300-10165-2017 de fecha 13 de diciembre de 2018), **remitar la opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo de afectación que ponga en peligro a las personas, bienes y/o entorno aledaño, respecto a los trabajos de construcción (demolición y excavación) que se ejecutan en el predio objeto de investigación, en relación con los inmuebles colindantes.**-----

Al respecto, mediante oficio DT/JD/DPC/2584/JUDDR/942/2017, informó que realizó el recorrido en la zona afectada el día 30 de agosto de 2017 y emitió el Dictamen de Riesgo registrado bajo el folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, de fecha 5 de septiembre de 2017, en el que se listan las acciones y obras de mitigación inmediata tales como: limpieza y retiro de material resultante de la afectación, relleno de las cavidades con concreto fluido, valoración de mobiliario público, postes metálicos, semáforo, arbolado y condiciones del tapial perimetral, de los cuales no se encontró algún desplome o condiciones que indicaran un posible colapso y delimitación del área afectada.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección en comento informar el seguimiento al cumplimiento de las acciones y obras de mitigación determinadas en el Dictamen de Riesgo folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, así como, el resultado de la revisión de las viviendas y/o construcciones colindantes a la obra que se ejecuta en el predio objeto de investigación.-----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-06060-2017, de fecha 12 de julio de 2017), informar si para el cumplimiento de las condicionantes se presentó la propuesta de plantación de árboles en el área libre del proyecto y si se han presentado los manifiestos de entrega-recepción de los residuos generados por la obra; así como la presentación de los reportes semestrales a partir del inicio de las obras en el predio investigado señalados en el resolutive SEXTO apartado I Área Verde numerales 1.6, 1.7, 1.8, apartado II Etapa de Construcción Suelo y residuos y resolutive OCTAVO; así también, si fue sometido para su aprobación la modificación al proyecto, de ser el caso enviar las determinaciones tomadas al respecto.--

Al respecto, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003287/2016, de fecha 21 de abril de 2016, informó que emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, de fecha 17 de julio de 2012, en la que se autoriza de manera condicionada para la construcción y operación de un centro comercial, el cual está integrado por una tienda ancla (Palacio de Hierro), una tienda de autoservicio (Soriana), casino, zona de comida rápida, restaurantes y cines. Cabe mencionar, que tiene validez de un año para dar inicio con la obra y una vez iniciada será vigente durante la vida útil del proyecto. -----

Asimismo, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, de fecha 14 de noviembre de 2017, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en relación a la grieta formada sobre la Avenida Acoxta en fecha 1° de septiembre de 2017, esa Unidad Administrativa está imposibilitada para identificar y/o determinar si el responsable de la obra o si las maniobras realizadas durante la ejecución del proyecto, dieron origen a la formación de la grieta. Esa Dirección General emitió oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/013729/2017, de fecha 9 de noviembre de 2017, mediante el que solicita a la empresa responsable de las obras realizadas, se manifieste sobre la grieta en comento.-----

A la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-6061-2017, de fecha 20 de julio de 2017), realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003918/2012, en materia ambiental, en particular a los numerales 1.6, 1.7 y 1.8



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

de la misma y al resolutivo SECTO, apartado suelo y construcción numeral II.1 respecto a la disposición final de los residuos sólidos de manejo especial.-----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, - (of. PAOT-05-300/300-3475-2017, de fecha 17 de abril de 2017), informar respecto al cumplimiento en particular de lo señalado en el apartado 2.1.2 E materia de Vialidad, 2.1.3 En Materia de Agua Potable y Drenaje y 2.7 respecto a la presentación del informe del estado del proyecto, avance de la obra y cumplimiento de condicionantes y Medidas de Integración Urbana del Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/006/2012, asimismo, si fue sometido para su aprobación la modificación al proyecto, de ser el caso enviar las determinaciones tomadas al respecto.-----

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/07227/2017, de fecha 23 de agosto de 2017, informó que a la fecha se encuentra en proceso de cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana el expediente con número de ingreso 058/DOUL/2011, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo 101/0618 DGAU.12/DEIU/006/2012 de fecha 9 de marzo de 2012, emitido por esa Dirección General, para la construcción del Centro Comercial denominado "Conjunto Coapa", en el predio ubicado en Calzada Acoxta número 610, Colonia Villa Coapa, Alcaldía Tlalpan, asimismo, mediante oficio SEDUVI/DGAU/13520/2016 de fecha 17 de junio de 2016, se hizo de conocimiento del Apoderado Legal que la modificación pretendida es factible y no requiere la presentación de una nueva solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-6178-2017, PAOT-05-300/300-6179-2017, PAOT-05-300/300-7875-2017, PAOT-05-300/300-1476-2018 y PAOT-05-300/300-2326-2018, de fechas 18 de julio y 4 de septiembre de 2017 y 19 de febrero y 14 de marzo de 2018, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido, derribo de arbolado y disposición de residuos de manejo especial), como son la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, el Reglamento



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

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

T. 5265 0780, ext. 13400
Página 9 de 26

**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

de Construcciones para la Ciudad de México, Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México y la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----

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

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (demolición y obra nueva)

Conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en fecha **13 de agosto de 2010**, al predio objeto de investigación le asigna la zonificación Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda por cada 250 m² de la superficie total del terreno (**HM/2/50/MB**), así también por Norma de Ordenación Particular para predio con normatividad específica se le asigna la zonificación: Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 60 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno (**HM 8/60/M**).-----

Al respecto, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación	HM 2/50 MB (Habitacional Mixto, 2 niveles de altura, 50% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno)		HM 8/60 M (Habitacional Mixto, 8 niveles de altura, 60% mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno)	
Sup. predio (m²)	63, 706.03 m2			
No. niveles	2		8	
No. viviendas	159.25		764.436	
Sup. desplante (m²)	31, 851.515 m²	50%	25,481.212 m²	40%
Total de Const. (m²)	63,703.03 m²		203, 859.296 m²	
Área libre (m²) (%)	31, 851.515 m²	50%	38,221.818 m²	60%



Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343

Zonificación Primaria

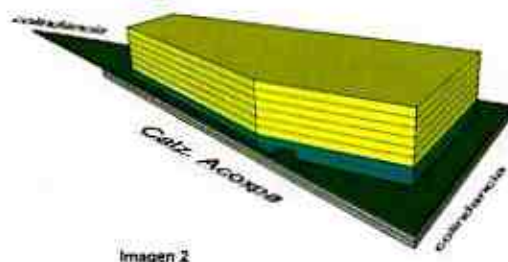
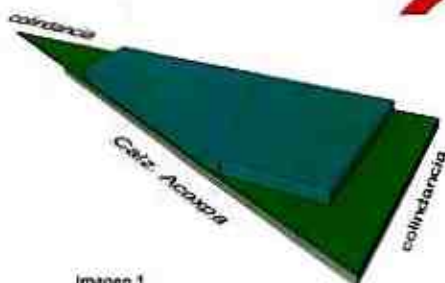
USO DE SUELO: H 2/50/MB

PROGRAMA DELEGACIONAL DE
DESARROLLO URBANO PARA LA
ALCALDÍA TLALPAN PUBLICADO EL
13 DE AGOSTO 2010

USO DE SUELO: HM 8/60/M

POR NORMA DE ORDENACIÓN
PARTICULAR PARA PREDIO CON
NORMATIVIDAD ESPECÍFICA.

Norma de Ordenación Particular



En las imágenes se observa una proyección volumétrica y número de niveles que le establece la zonificación directa (H 2/50/MB) y con aplicación de la Norma de Ordenación Particular para predio con normatividad específica (HM 8/60/MB), en las que se aprecia el incremento de 6 niveles y 10% de superficie de área libre al predio objeto de investigación.

Ahora bien, para el proyecto se cuenta con el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos y los Certificados Únicos de Zonificación de uso de Suelo emitidos para el predio investigado, con folio:

- 64998-181AGJO09SEDUVI, expedido en fecha 4 de Noviembre de 2009, que certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50 mínimo de área libre (H 3/50) y Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre (HM 4/40) por Norma sobre Vialidad Calzada Acoxpa en el tramo L-K Calzada de Tlalpan a Periférico, aplica un 20% de incremento a la demanda reglamentaria y una restricción de remetimiento de construcción en una franja de 6 metros de ancho al frente del predio a partir del alineamiento.
- 81749-151GOCA15, expedido en fecha 18 de noviembre de 2015, que certifica la zonificación Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad

**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

muy baja, una vivienda por cada 250 m² de la superficie total del terreno (**HM/2/50/MB**), así también por Norma de Ordenación Particular para predio con normatividad específica se le asigna la zonificación: Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 60 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno (**HM 8/60/M**).

- 82169-151ARMA15, expedido en fecha 20 de noviembre de 2015, que certifica la zonificación Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda por cada 250 m² de la superficie total del terreno (**HM/2/50/MB**) y los usos permitidos conforme a la Tabla de Usos del Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 25 de julio de 2018, se constató la existencia de un predio delimitado por tapiales metálicos que ostenta letrero con datos de la obra, al interior se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 2 niveles a base de estructura metálica.

En materia de construcción, de las constancias remitidas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, se desprende lo siguiente:

Para los trabajos de demolición se contó con Licencia de Construcción Especial número 6/D/0020/2016/14, expedida en fecha 12 de octubre de 2016 y vigente al 13 de octubre de 2017, para la demolición de un centro comercial de 18,799.73 m² de superficie total de construcción y para dicho trámite se presentó proyecto de protección a colindancias consistente en colocación de tapial de barrera en banquetta y tapial vertical de madera en colindancias.

Para los trabajos de construcción (obra nueva), se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción número RG/TL/288/2012, con vigencia del 14 de septiembre de 2012 al 14 de septiembre de 2015, en el que se asentaron los siguientes datos:

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banquetta	No. de Sótanos
RG/TL/2288/2012	63,706.03 m ²	31,534.16 m ² equivalente 49.9 %	32,171.87 m ² equivalente al 50.50 %	175,479 m ²	4	2 (3446 cajones de estacionamiento)

**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/288/2012, se presentó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 64998-181AGJO9SEDUVI, expedido en fecha 4 de Noviembre de 2009 **con vigencia** de 2 años es decir **al 5 de noviembre de 2011**, que certifica la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50 mínimo de área libre (**H 3/50**) y Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre (**HM 4/40**) por Norma sobre Vialidad Calzada Acoxta en el tramo L-K Calzada de Tlalpan a Periférico, aplica un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento, el cual fue expedido con base al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan publicado en fecha **31 de julio de 1997**.-----

No obstante lo anterior, al momento del trámite del Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/288/2012, el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 64998-181AGJO9, no era vigente, sin embargo, el proyecto se ajusta a la zonificación **HM 4/40**, que certifica dicho documento y no así la zonificación **HM 8/60/M** que asigna al predio objeto de investigación el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en fecha **13 de agosto de 2010**.-----

Asimismo, en la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico se desprende que la construcción consta de un centro comercial que lo conforma una tienda ancla de una superficie de 25, 650 m² en 3 niveles de altura, una zona de cines de 4, 250 m² con acceso por el segundo nivel, una tienda de autoservicio de 9,119 m², una zona de comida rápida localizada en el segundo nivel, un área de restaurantes ubicada en el segundo nivel y locales comerciales que darán forma al Centro Comercial.-----

Ahora bien, si bien el registro de manifestación de construcción tiene una vigencia al 14 de septiembre de 2015, en fecha **10 de septiembre de 2015**, se **ingresó** ante la Ventanilla Única Delegacional de Tlalpan el **Aviso con folio 2181-5-15 de Prórroga al Registro de Manifestación de Construcción** RG/TL/2288/2012, al cual le recayó el oficio DGODU/DML/2845/2015, de improcedencia de trámite en fecha 2 de diciembre de 2015, no obstante, en fecha 5 de enero de 2016, la apoderada legal de la persona moral denominada COVILLA S.A de C.V., interpuso Recurso de Inconformidad en contra de la determinación de improcedencia de trámite, por lo que en fecha 17 de agosto de 2017, se resolvió el recurso de Inconformidad número DGODU/DDU-04/16, en el que se determinó en el PRIMER resolutive la nulidad del oficio DGODU/DML/2845/2015, relacionado con el trámite de Prórroga de Registro de manifestación, dejando sin efecto legal el contenido del mismo.-----



Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343

Es decir, se autorizó la **Prórroga de la Manifestación de Construcción número 4/PON/0014/2016/14**, con vigencia de 3 años, la cual transcurre del 15 de septiembre de 2015 al 15 de septiembre de 2018, sin que se realizara alguna modificación al proyecto del centro comercial.-----

Adicionalmente, se tramitó el **Registro de Manifestación de Construcción folio 531-17**, ingresado en fecha 27 de febrero de 2017, consistente en la **modificación del proyecto** en el que se asentaron los siguientes datos:-----

RMC	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	No. de Sótanos	Estacionamiento
531-17	63, 706.03 m ²	36, 896.50 m ² equivalente 57.92 %	26, 809.53 m ² equivalente al 42.08 %	175, 190 m ²	4	2 (2, 370 cajones)	484 cajones de estacionamiento en PB, 1er Nivel, 2do Nivel y Azotea

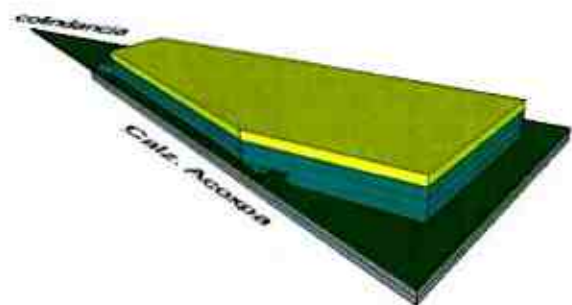
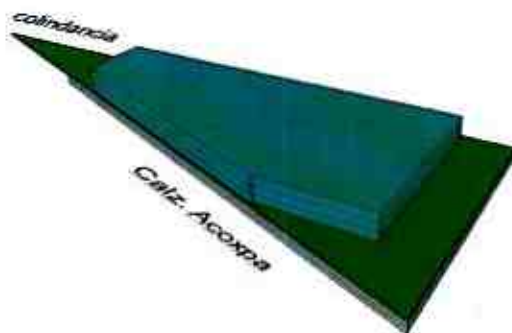
En razón de lo anterior, de conformidad con la zonificación aplicable al predio investigado y lo registrado, se permite la construcción de lo siguiente: -----

Zonificación: **H 3/50**
Habitacional, 3 Niveles
50% área libre.

**CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN
PARA USOS DEL SUELO
PERMITIDOS EXPEDIDO EL 4 DE
NOVIEMBRE DE 2009.**

Zonificación: **HM 4/40**
Habitacional Mixto, 4 Niveles
40% área libre.

**PROGRAMA DELEGACIONAL DE
DESARROLLO URBANO PARA LA
ALCALDÍA TLALPAN PUBLICADO EL
31 DE JULIO 1997 Y PROYECTO
REGISTRADO.**



En las imágenes se observa una proyección volumétrica y número de niveles que le establecen la zonificación directa conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan de 1997 (**H 3/50**) y con aplicación de la Norma sobre Vialidad de Calzada Acoxpa en el tramo L-K Calzada de

Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343

Tlalpan a Periférico (HM 4/40), en las que se aprecia el incremento de un nivel y la disminución del 10% de superficie de área libre; en el predio objeto de investigación.-----

Es importante mencionar, que en el proyecto de modificación se redujo en 289 m² la superficie máxima de construcción de 175,479 m² a 175, 190 m², se incrementó la superficie de desplante en un 7.93 % y se disminuyó la superficie de área libre en un 8.42 %, lo cual se apega a la zonificación Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre **(HM 4/40) permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan publicado en fecha 31 de julio de 1997**, toda vez que se contempla una edificación de uso comercial en 4 niveles de altura, 42.08 % de área libre.-----

No obstante lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan realizar visita de verificación en materia de construcción (demolición, excavación y obra nueva), derivado de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación a efecto de que se cumpla el artículo 194 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

Al respecto, mediante oficio DT/DGJG/567/2018, de fecha 16 de enero de 2018 la Dirección General antes descrita informó que inició procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/155/2017, en el cual se emitió orden y acta de visita de verificación en materia de construcción, la cual fue ejecutada en fecha 6 de marzo de 2017, por el personal especializado en funciones de verificación. Asimismo, indicó que en fecha 30 de agosto de 2017, se emitió acuerdo de suspensión total temporal con número JUDEM/717/2017, conforme al artículo 89 fracción X de la Ley de Sistema de Protección Civil del entonces Distrito Federal y en fecha 31 de agosto de 2017, se emitió orden y acta de suspensión total temporal en materia de construcción y edificación.-----

De las documentales que integran el expediente de mérito, se encuentra copia simple de la Orden de Retiro de Sellos de Suspensión de fecha 23 de enero de 2018 enviada por el representante legal de la desarrolladora, en la que se ordenó el retiro de los sellos de suspensión, toda vez que mediante copia certificada del oficio DT/JD/DPC/2879/PE/1085/2017, de fecha 17 de octubre de 2017, a través del cual el Director de Protección Civil de esa Alcaldía, autorizó el Programa Interno de Protección Civil para la obra en comento.-----

En conclusión en el predio objeto de denuncia se ejecuta la construcción de un centro comercial en 4 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 175,190 m², 26, 809.53 m² de superficie



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

de área libre y 2 sótanos de estacionamiento, lo cual se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

Adicionalmente, con el objeto de determinar si existe algún riesgo de afectación que ponga en peligro a las personas, bienes y/o entorno aledaño a la construcción objeto de denuncia esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, emitir opinión técnica en materia de protección civil en la que se determine si existe riesgo de afectación respecto de los trabajos de construcción (demolición y excavación) que se ejecutan en el predio objeto de investigación, en relación con los inmuebles colindantes.-----

En ese sentido, la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan emitió el Dictamen de Riesgo bajo el folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, de fecha 5 de septiembre de 2017, en el que se determinaron acciones y obras de mitigación inmediata, consistentes en actividades para mitigación de riesgo referente a la vía pública con afectación y como complemento realizar una revisión de las viviendas y/o construcciones existentes colindantes a la obra con la intención de valorar posibles afectaciones de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación.-----

Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan informar el seguimiento al cumplimiento de las acciones y obras de mitigación determinadas en el Dictamen de Riesgo folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, así como, el resultado de la revisión de las viviendas y/o construcciones colindantes a la obra que se ejecuta en el predio de mérito.-----

Impacto urbano

El artículo 77 fracciones II y III 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, para proyectos de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² de construcción.-----

En ese sentido, se emitió Dictamen positivo en materia de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/006/2012, en fecha 09 de marzo de 2012, para llevar a cabo la construcción de un proyecto de carácter comercial, el cual estará integrado por una tienda ancla, una tienda de autoservicio, zona de comida rápida, área de restaurantes y locales comerciales, distribuidos en una superficie total de construcción de 175,695.00 m², proporcionando un total de 3,446 cajones de estacionamiento.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Para la obtención del citado del Dictamen se presentó el Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 64998-181AGJO09SEDUVI, expedido en fecha 4 de Noviembre de 2009, el cual tiene una vigencia de dos años, ingresado en fecha 14 de julio de 2011, siendo vigente al momento de presentación de dicho trámite y de conformidad con el artículo 125 fracción II último párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, **una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado el Certificado antes señalado, no será necesario obtener un nuevo certificado, hasta en tanto no se modifique el uso del inmueble y superficie por el uso solicitado.**-----

En relación con lo anterior, de conformidad con el artículo 84 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el dictamen tendrá una vigencia de dos años y 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 podrá prorrogar el dictamen hasta por un año más.-----

En ese sentido, el proyecto registrado para el predio investigado corresponde a un centro comercial en 4 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie máxima de construcción de 175,479 m², 2 sótanos de estacionamiento (3446), lo que corresponde con lo señalado en el Dictamen de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/006/2012, en fecha **09 de marzo de 2012.**-----

Adicionalmente, mediante oficio SEDUVI/DGAU/13520/2016 de fecha 17 de junio de 2016, se hizo de conocimiento del Apoderado Legal de "Controinmuebles S.A de C.V", que la modificación que pretende de la reducción de superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 5,782 m² y 594 cajones de estacionamiento y una ampliación bajo nivel de banquetta de 5,677 m², que representa mayor intensidad de construcción, al contrario, disminuye, es factible y no requiere la presentación de una nueva solicitud de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, por lo que al encontrarse en los supuestos del artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y Norma General de Ordenación 19.-----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar respecto al cumplimiento de las medidas de Integración Urbana o condicionantes determinadas en el Dictamen en mención, en particular respecto al apartado 2.1.2 en materia de Movilidad en el punto 10 respecto a la elaboración de un Estudio de Ingeniería y Tránsito y Desarrollo de Proyecto Ejecutivo para Adecuaciones Geométricas a Nivel de las intersecciones en Calzada Acoxa- Av. Canal de Miramontes, Calzada Acoxa- Av. División del Norte y Av. Canal de



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Miramontes-Calzada de las Brujas y con la elaboración de Estudio Regional de Movilidad y Propuesta de Solución a la problemática existente en las vialidades primarias y secundarias dentro del polígono denominado "Villa Coapa- Residencial Villa Coapa- Villa Royale -Gabriel Ramos Millán- Real del Sur- Residencial Miramontes"; así como, lo señalado en el apartado 2.1.3 en Materia de Agua Potable y Drenaje y 2.7 respecto a la presentación del informe del estado del proyecto, avance de la obra y cumplimiento de condicionantes y Medidas de Integración Urbana del Dictamen en cuestión.-----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a fin de corroborar que el desarrollador cumpla con las condicionantes y medidas de integración urbana, establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGAU.12/DEIU/006/2012, y se garantice el cumplimiento de la normatividad territorial en la materia. -----

Impacto ambiental

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

En ese sentido, al contar el proyecto con una superficie máxima de construcción de **175, 479 m² sobre nivel de banqueta** y 84, 240 m² bajo nivel medio de banqueta, para la operación y construcción de un centro comercial, requiere de la tramitación de la autorización en materia de impacto ambiental.-----

Al respecto, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, de fecha 17 de julio de 2012, en la que se autoriza de manera condicionada para la construcción y operación de un centro comercial, el cual está integrado por una tienda ancla (Palacio de Hierro), una tienda de autoservicio (Soriana), casino, zona de comida rápida, restaurantes y cines. Sin omitir señalar que tiene validez de un año para dar inicio con la obra y una vez iniciada será vigente durante la vida útil del proyecto.-----

En relación con lo anterior, con fecha primero de julio de 2013, se ingresó ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, escrito mediante el cual se solicitó autorizar la revalidación de la Resolución Administrativa



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, de fecha 17 de julio de 2012, al cual le recayó el Acuerdo administrativo de fecha 10 de diciembre de 2014, en el que se otorga la primera revalidación de la Resolución mencionada, la cual tendrá una vigencia de un año para iniciar obras en el predio objeto de investigación.-----

En el mismo sentido, en fecha 7 de diciembre de 2015, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Acuerdo Administrativo, mediante el cual se otorgó la segunda y última revalidación de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, la cual tendrá vigencia de un año a partir del día 5 de enero de 2016 al 5 de enero de 2017.-----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción en el predio investigado dieron inicio en fecha 12 de octubre de 2016, a partir de la tramitación de la Licencia de construcción especial para demolición, es decir previo a la fecha 5 de enero de 2017, que vencía de la Resolución referida.-----

Cabe mencionar que se realizó modificación al proyecto a ejecutar en el predio objeto de investigación y mediante Acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016 de fecha 4 de noviembre de 2016, la Dirección en comento emitió Acuerdo en el que determina en el numeral SEGUNDO que la modificación del proyecto, no implica la generación de impactos ambientales adicionales a aquellos evaluados originalmente para los cuales se establecieron medidas de mitigación y compensación correspondientes, por lo que autoriza la modificación del Proyecto, estableciendo la actualización de las obras a ejecutar en el predio de mérito.-----

Corresponde, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si para el cumplimiento de las condicionantes se han presentado los reportes semestrales a partir del inicio de las obras en el predio investigado, así como lo previsto en el numeral TERCERO apartado I.1, I.9, I.12, II.1, II.6, II.14, numeral OCTAVO, NOVENO del Acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016 de fecha 4 de noviembre de 2016, en caso contrario dar vista a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de realizar las acciones de inspección y vigilancia a efecto de cumplir las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012 y el acuerdo antes descrito, en materia de impacto ambiental.-----



Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343

Derribo de arbolado

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, prevé, en sus artículos 118 y 119, que **para realizar la poda, derribo o trasplante de árboles se requiere de autorización previa de la Alcaldía respectiva**, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por esta, el cual avalará la factibilidad del derribo y su **restitución** correspondiente.-----

Por su parte, la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015, establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en la Ciudad de México; todo derribo deberá acompañarse por un dictamen técnico elaborado por personal capacitado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previendo además que el derribo y la restitución del arbolado deberá ser autorizado por la Alcaldía correspondiente.-----

Adicionalmente, en el punto 9 y 10 de la referida Norma se prevé que la restitución de los árboles puede realizarse, mediante una compensación física, económica o la medida equivalente como medidas de compensación, restitución y mitigación, llevándose a cabo mediante herramienta, equipo de medición, equipo de mantenimiento, u otro necesario para realizar trabajos de dictaminarian, poda, derribo y/o trasplante de arbolado.-----

En ese sentido, en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, en materia de impacto ambiental, en el resolutivo SEXTO numeral 1.6 se autoriza el derribo de 215 árboles (162 dentro del predio investigado y 53 fuera del predio investigado), con fundamento en el artículo 88 del reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México.-----

Asimismo, en el numeral 1.7 establece que deberá restituir el arbolado derribado con la cantidad propuesta de 1,192 árboles, para llevar a cabo dicha restitución deberá elaborar una propuesta de plantación en el área libre del proyecto o en los alrededores del mismo y someterla a consideración ante la Dirección de Reforestación Urbana, Parques y Ciclovías, para obtener su visto bueno, el cual deberá de presentar a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, dentro de los cinco días hábiles posteriores a que se cumpla el supuesto respectivo; en caso de no contar con el suficiente espacio para la restitución, dicha Dirección, podrá establecer espacios alternativos o dictar las medidas equivalentes conforme a lo establecido en la Norma Ambiental para de la Ciudad de México NADF-001-RNAT-2015.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

En el numeral 1.8 establece que con fundamento en el artículo 88 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, conforme a lo expuesto en el Considerando XII de la resolución en mención, se deberá trasplantar las tres Palmeras Canarias existentes dentro del predio, para lo cual deberá coordinarse previamente con la entonces Dirección General de Bosques Urbanos y Educación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para que se indique el sitio donde serán trasplantadas.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, en materia de impacto ambiental, en particular a los numerales 1.6, 1.7 y 1.8, de la misma.-----

Disposición de residuos de manejo especial y emisión de polvo.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que los residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de excavación son trasladados en camiones de carga los cuales son cubiertos con lonas y previo a su salida se lavan de las llantas en una zona denominada "área de limpieza". Cabe mencionar que sobre el arroyo vehicular de la Avenida Acoxpa se realizaron trabajos de mantenimiento de la red hidráulica por parte del Gobierno de la Ciudad de México, los cuales generaban la emisión de partículas a la atmósfera.-----

En relación con lo anterior, mediante escrito de fecha 14 de febrero de 2018, la Apoderada Legal de las personas morales denominadas "COVILLA, S.A de C.V. y CONTROINMUEBLES S.A de C.V", remitió copia de las boletas de tiro de residuos de manejo especial que se han generado durante el proceso de excavación, el cual fue dispuesto en el sitio autorizado por la Secretaría del Medio Ambiente a través del oficio SEDEMA/DGRA/001717/2017; asimismo, remitió el manifiesto de entrega Transporte y Recepción de residuos peligrosos con folio 8669 8102 y 8268, así como los tickets 6631206, 6672250, emitidos por la empresa Gerdau por la disposición de chatarra generada y boletas de recepción de materiales reciclables con folios 1564 y 1560.-----

Adicionalmente, aportó copia del acuse de ingreso de fecha 15 de enero de 2018 correspondiente al informe semestral presentado ante la Secretaría del Medio Ambiente, respecto al cumplimiento de las condicionantes marcadas con los numerales 1.6, 1.7, 1.8, II.6 y II.7.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

Respecto a las emisiones de partículas al ambiente (polvo), personal adscrito a esta Subprocuraduría en reconocimiento de hechos de fecha **6 de febrero y 15 de marzo de 2018**, se constató trabajos de excavación y cimentación en el predio objeto de investigación, no se constataron emisiones de partículas al ambiente; los residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de excavación y construcción son trasladados en camiones de carga los cuales son cubiertos con lonas y previo a su salida las llantas son lavadas en la zona denominada "área de limpieza", lo que evita la caída de residuos sólidos en la vía pública y emisiones de polvo al ambiente.-----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, en materia de impacto ambiental y del Acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016, en particular al numeral TERCERO apartado II.1, del mismo.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio investigado, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le aplica la zonificación Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre y densidad muy baja, una vivienda por cada 250 m² de la superficie total del terreno (HM/2/50/MB), y por Norma de Ordenación Particular para predio con normatividad específica se le asigna la zonificación: Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 60 % mínimo de área libre, Densidad Media: una vivienda por cada 50 m² de la superficie total del terreno (HM 8/60/M).-----

El proyecto cuenta con Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos con folio 64998-181AGJO09SEDUVI, presentado para el trámite del Dictamen en materia de Impacto Urbano y para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

2. Durante el primer reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, se constataron trabajos de construcción (limpieza del terreno y excavación), se observó letrero con los datos de la licencia de construcción especial para demolición; durante el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 25 de julio de 2018, se constató la existencia de un cuerpo constructivo conformado hasta el momento de 2 niveles sobre banqueta a base de estructura de acero con un avance del 50%, delimitado por tapiales metálicos que ostentan letrero con datos de la obra.-
3. Los trabajos de demolición de una superficie de construcción de 18,799.73 m², cuentan con Licencia de Construcción Especial número 6/D/0020/2016/14 y con proyecto de protección a colindancias consistente en colocación de tapial de barrera en banqueta y tapial vertical de madera en colindancias.-----
4. El proyecto de construcción (obra nueva), cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número RG/TL/2288/2012, de fecha 14 de septiembre de 2012, para la ejecución de un centro comercial en 4 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 175,479 m², 32,534.16 m² de superficie de área libre y 2 sótanos de estacionamiento, lo que se apega a la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----
5. Derivado de la Resolución Administrativa emitida por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Tlalpan, en fecha 17 de agosto de 2016, a través de la cual se resolvió declarar la nulidad del oficio DGODU/DML/2845/2015 y realizar la cancelación y demás anotaciones derivadas del mismo, se registró la prórroga de la Manifestación de Construcción número 4/PON/0014/2016/14, para el proyecto constructivo con las características antes descritas.-----
6. Actualmente el proyecto de construcción cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Modificación 537-17 de fecha 27 de febrero de 2017, con vigencia de 3 años, para la ejecución de un centro comercial en 4 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 175,190 m², 26, 809.53 m² de superficie de área libre y 2 sótanos de estacionamiento.-----
7. El proyecto cuenta con Dictamen positivo en materia de Impacto Urbano DGAU.12/DEIU/006/2012, de fecha **09 de marzo de 2012**, para llevar a cabo la construcción de un proyecto de plaza comercial, el cual estará integrado por una tienda ancla, una tienda de autoservicio, zona de comida rápida, área de restaurantes y locales comerciales, distribuidos en



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

una superficie total de construcción de 175, 695.00 m², proporcionando un total de 3,446 cajones de estacionamiento.-----

8. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano antes descrito, mediante la revisión de los informes aportados por el desarrollador a fin de que se cumplan plenamente en tiempo y forma; en particular de lo señalado en el apartado 2.1.2 en materia de Vialidad, 2.1.3 en Materia de Agua Potable y Drenaje y 2.7 respecto a la presentación del informe del estado del proyecto.-----
9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano a fin de corroborar que el desarrollador cumpla con las condicionantes y medidas de integración urbana, establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número DGAU.12/DEIU/006/2012, y se garantice el cumplimiento de la normatividad territorial en la materia. -----
10. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan inició procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/155/2017, en el cual se emitió orden y acta de visita de verificación en materia de construcción, la cual recayó en la imposición de sellos de suspensión total de actividades; por lo que le corresponde substanciar el procedimiento, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.-----
11. La Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, emitió el Dictamen de Riesgo bajo el folio DT/JD/DPC/2402/JUDDR/874/2017, de fecha 5 de septiembre de 2017, en el que se determinaron acciones y obras de mitigación inmediata, para mitigación de riesgo referente a la vía pública con afectación por la formación de una agrieta resultado del desgaste de la capa de rodamiento por la acumulación del agua de lluvia; así como realizar una revisión de las viviendas y/o construcciones existentes colindantes a la obra con la intención de valorar posibles afectaciones de los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de investigación.-----

Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan informar el seguimiento al cumplimiento de las acciones y obras de mitigación determinadas en el Dictamen antes descrito y el resultado de la revisión de las viviendas y/o construcciones colindantes a la obra que se ejecuta en el predio de mérito.-----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

12. El proyecto cuenta con Resolución Administrativa en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, y Acuerdos Administrativos de fechas 10 de diciembre de 2014 y 7 de diciembre de 2015, para la demolición de los locales existentes y la construcción y operación de un centro comercial.-----
13. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, corroborar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, en particular si se han presentado los manifiestos de entrega-recepción de los residuos generados por la obra; así como la presentación de los reportes semestrales a partir del inicio y durante el tiempo que duren las actividades de obra en el predio investigado, señalados en el resolutivo SEXTO apartado I Área Verde numerales 1.6, 1.7, 1.8, apartado II Etapa de Construcción Suelo y residuos y resolutivo OCTAVO.-----
14. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar acciones de inspección y vigilancia respecto al cumplimiento de las condicionantes de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/0039/2012, en materia de impacto ambiental, en particular a los numerales 1.6, 1.7 y 1.8 y el numeral TERCERO apartado II.1 del Acuerdo SEDEMA/DGRA/DEIA/012467/2016, respecto a la disposición y manejo de los residuos sólidos.-----
15. Respecto a la disipación de residuos sólidos y emisiones de partículas al ambiente (polvo) generados por los trabajos de construcción en el predio objeto de denuncia, no se constataron emisiones de polvo; los residuos sólidos de manejo especial generados por los trabajos de excavación y construcción son trasladados en camiones de carga los cuales son cubiertos con lonas y previo a su salida las llantas son lavadas en la zona denominada "área de limpieza", lo que evita la caída de residuos sólidos en la vía pública y emisiones de polvo al ambiente.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----



**Expediente: PAOT-2017-1628-SOT-683
y acumulados PAOT-2017-2125-SOT-887
PAOT-2017-2753-SOT-1118
PAOT-2018-160-SOT-66
PAOT-2018-834-SOT-343**

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección de Protección Civil, ambas, de la Alcaldía Tlalpan (a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México) y a la Dirección General de Regulación Ambiental, a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y a la Coordinación de Verificación Administrativa del 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 quintuplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----



REMG/IGP/GBM

