

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

06 NOV 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-86-SOT-38 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de diciembre de 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Avenida Centenario número 19, colonia Ex Hacienda de Tarango, Alcaldía en Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de enero de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, V y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.-----



En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado) como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón. -----

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

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación)

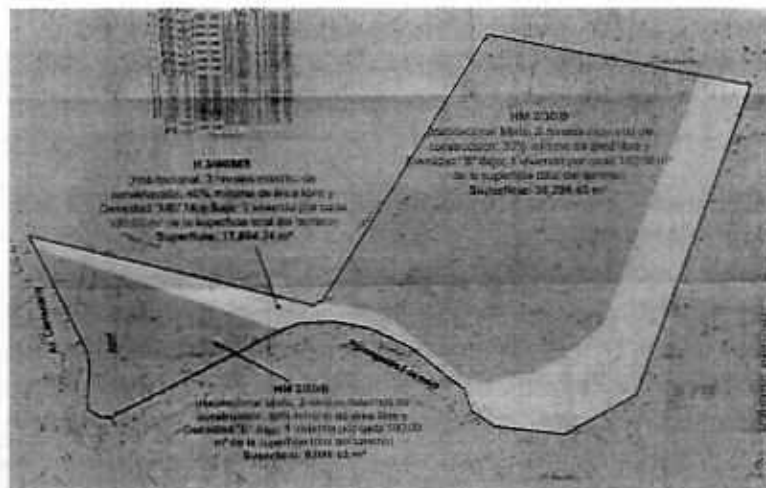
De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, le corresponden dos zonificaciones: **1. HM/2/30/B** (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100m² del terreno) y **2. H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HC/4/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Validad para Av. Centenario tramo R-S de calle: Dos a Lomas del Ángel**. -----



Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que en el lugar objeto de denuncia en la esquina de Avenida Centenario con calle Prolongación 5 de mayo (al suroeste del predio), se encuentra desplantada una plaza comercial de 2 niveles, la cual se encuentra en funcionamiento; asimismo, en la parte sureste del predio sobre calle Prolongación 5 de mayo, se observan trabajos de construcción consistentes en la edificación de una estructura metálica de 2 niveles.

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0072/2014, de fecha 27 de enero de 2014, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual determina que el predio de mérito cuenta con una superficie total de 63,003.80m², de los cuales 17,604.74m² corresponden a la zonificación **H/3/40/MB** y 45,399.06 m² a la zonificación **HM/2/30/B**, superficies que no podrán ser alteradas ni modificadas, tal y como se hace constar en plano que lo acompaña, distribuidos de la siguiente manera:

Zonificación	Superficie del Predio	Niveles	Desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción
HM/2/30/B	63,003.80m ²	2	44,102.66m ²	18,501.14m ² 30%	88,205.32m ²
H/3/40/MB	63,003.80m ²	3	37,802.28m ²	25,201.50m ² 40%	113,406.84m ²



Fuente: Plano de Determinación de Límites de Zonificación con folio 33157-311ALDA13

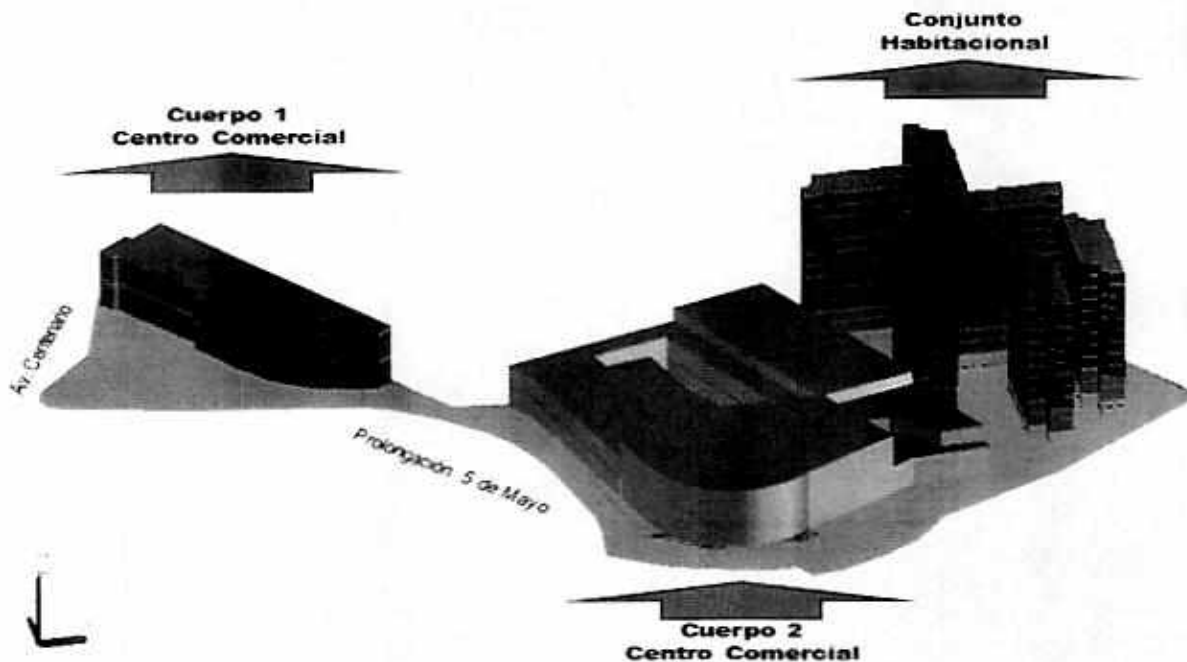
Con base en el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación antes citado, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo



Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tramitó el Dictamen para la constitución de un polígono de actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado con folio SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015 de fecha 19 de junio de 2015, para un proyecto de 12 niveles de uso habitacional y 4 niveles de uso comercial, bajo las siguientes características: -----

Área libre mínima	37,126.34m ² , 58.93% de la superficie del predio	
Área máxima de desplante	25,877.46 m ² , 41.07% de la superficie del predio	
Coefficiente de Utilización del Suelo	1.80 VAT	1.40VAT
Superficie máxima de Construcción	31,688.53m ²	63,558.68m ²
Niveles	12 (doce)	4 (cuatro)
Usos de Suelo	Habitacional	Habitacional Mixto

Lo anterior se puede representar gráficamente de la siguiente manera: -----



Con base en el polígono de actuación autorizado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de los Planes y Programas, expidió el Certificado Único de



Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA-16, de fecha 10 de octubre de 2016, el cual certifica el uso de suelo permitido en términos de lo autorizado. -----

Es importante señalar que en fecha 08 de agosto de 2017, el desarrollador solicitó una modificación al proyecto constructivo a efecto de aumentar la superficie de la zonificación Habitacional de 31,688.53m² a 47,900.21m² para 542 viviendas y disminuir la superficie en la zonificación comercial de 63,558.68m² a 47,347m², sin que de autos se desprenda el trámite para la modificación al polígono de actuación. -----

En conclusión, el proyecto de construcción ubicado en calle Prolongación 5 de Mayo número 3121, colonia Ex Hacienda Tarango, Demarcación Territorial, cuenta con Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, para 12 niveles de uso habitacional y 4 niveles de uso comercial, con base en el cual se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA-16. --

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron actividades de construcción en distintas etapas, la primer etapa consistió en la construcción de una plaza comercial de dos niveles en la parte suroeste del predio, misma que se encuentra en funcionamiento; en una segunda etapa se observó, que en la parte sureste del predio, se realizan actividades de obra nueva. -----

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta del expediente formado en la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, con motivo de los antecedentes tramitados para los trabajos constructivos, en la que se constató la existencia de los siguientes Registros de Manifestación de Construcción: -----

- Folio **AOB-3662-2015**, Tipo B, modalidad Obra nueva, con fecha 17 de agosto de 2015 con vigencia al 17 de agosto de 2018. -----
- Folio **AOB-5090-2016**, Tipo B, modalidad Ampliación y Modificación, de fecha 09 de noviembre de 2016 con vigencia al 09 de noviembre de 2019. -----
- Folio **AOC-5155-2016**, Tipo C, modalidad Ampliación, de fecha 11 de noviembre de 2016 con vigencia al 11 de noviembre de 2019. -----
- Folio **AOC-2176-2017**, Tipo C, modalidad Ampliación, de fecha 08 de mayo de 2017 con vigencia al 08 de mayo de 2020. -----

Del análisis realizado a las Manifestaciones referidas, se desprende que el proyecto constructivo que se realiza en el predio objeto de denuncia, consta de varias etapas, de las cuales, la primera contempla la construcción de un primer cuerpo para una plaza comercial denominada "Tenaria Centro Comercial", la cual se encuentra desplantada en la parte alta del terreno, sobre Avenida Centenario, registrada al amparo de la



Manifestación de Construcción folio **AOB-3662-2015**, para obra nueva, con una superficie total por construir de 9,500 m², estacionamiento cubierto de 5,717m², estacionamiento descubierto de 3,783m², desplante de 3,783 m², área libre de 59,220.80m² (93.99%), y 174 cajones de estacionamiento. -----

Para dicho proyecto, la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, mediante oficio DGODU/CDU/1279/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, requirió al desarrollador subsanar distintas observaciones realizadas al proyecto registrado, entre las que se encuentra presentar proyecto de separación a colindancias, la instalación hidráulica no cumple con lo establecido en la factibilidad de servicios, presentar planos aprobados por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México respecto al sistema de captación almacenamiento del agua pluvial, y que la cuantificación de la superficie del proyecto es de 9,614.81m², existiendo una diferencia de 114.81m², por lo que deberá ajustar los proyectos de la superficie total para que corresponda con la registrada de 9,500m²; para dicha Manifestación se emitió Autorización de Uso y Ocupación Parcial número CDU/JUDMLCA/005/2017/01, folio 5680/2016 de fecha 13 de febrero de 2017. -----

Posteriormente, con base en el polígono de actuación privado el desarrollador tramitó el Registro de Manifestación Tipo B, folio **AOB-5090-2016**, en modalidad ampliación y modificación, para la construcción de un centro comercial, a la ampliación de una superficie de 50,593m² bajo nivel de banquetas, que contempla 1,236 cajones de estacionamiento, 60,093m² de superficie total; para dicho registro se presentó el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/22637/2017, DGAU.16-DEIU/042/2016 de fecha 30 de septiembre de 2016, y la Autorización en materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/04180/2015 de fecha 30 de abril de 2015. Dicha ampliación concluyó con Autorización de Uso y Ocupación Parcial número CDU/JUDMLCA/007/2017/01, folio 5684/2016 de fecha 10 de julio de 2015. -----

Para la segunda etapa, consistente en los trabajos del Cuerpo 1 para el centro comercial en la parte sureste del predio, se tramitó la Manifestación de Construcción Tipo C, folio **AOC-5155-2016**, para la ampliación de una superficie de 43,564m², de la cual 39,681 m² es s.n.b. y 3,883m² es b.n.b. en 3 niveles, con 1,410 cajones de estacionamiento, resulta una superficie total de 103,657m² [superficie existente (60,093m²) + superficie por ampliar (43,564m²)]. -----

Cabe señalar que, dentro de las documentales que obran en el expediente, se cuenta con el oficio DGODU/CDU/1211/2017 de fecha 01 de septiembre de 2017, por medio del cual la entonces Coordinación de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, requirió al desarrollador solventar diversas observaciones, entre las que se encuentra, que "(...) *excede la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67515-151DEDA16 de 63,558.68m², toda vez que construyen un total de 103,657m² excediendo lo permitido con una superficie de 40,098.32m², por lo que deberá presentar el Certificado de Zonificación de Uso del Suelo que acredite la superficie de 103,657m² (...)*", sin que se cuente con información respecto al desahogo de dicho requerimiento. -----



No obstante lo anterior, esta unidad administrativa procedió a analizar los Registros de Manifestación de Construcción antes citados, a fin de corroborar las superficies registradas por cuanto hace a las superficies sobre nivel y bajo nivel de banqueta, y se obtuvo como resultado que el proyecto constructivo que actualmente se ejecuta con la Manifestación de Construcción folio AOC-5155-2016 aún vigente, cuenta con una superficie total de construcción de **43,464 m² sobre nivel de banqueta (cuantificable)**, la cual se encuentra dentro de los 63,558.69 m² que establece el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 67515-151DEDA16, para el uso Habitacional Mixto; lo anterior se muestra en la siguiente tabla: ———

Registro de manifestación de Construcción			
FOLIO	Superficie de construcción (m ²)		Superficie total de construcción
	s.n.b.	b.n.b	m ²
AOB-3662-2015	3,783	5,717	9,500
AOB-5090-2016	0	50,593	50,593
AOC-5155-2016	39,681	3,883	43,564
TOTAL	43,464	60,193	103,657

De lo anterior, es importante aclarar que la ampliación de 43,464 m² sobre nivel de banqueta registrada en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio AOC-5155-2016, es para la segunda etapa del proyecto consisten en la construcción del Cuerpo 2 de la plaza comercial; por lo que de acuerdo a la superficie total (95,247.21 m²) autorizada en el Polígono de Actuación, aún restan 51,783.21m², los cuales están contemplados para la construcción de las 542 viviendas restantes. ———

Visto lo anterior, se desprende que el proyecto constructivo cuenta con una superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 43,464 m² para el área comercial, y la superficie de 57,783.21 m² corresponde al uso habitacional para las 542 viviendas. ———

Derivado de los últimos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que para los trabajos de la segunda etapa, consistente en la construcción del cuerpo 2 de la plaza comercial, se desplantó una estructura metálica de 2 niveles a doble altura, compuesta de marcos y vigas de acero, a los cuales se les colocó muros de tabique gris. ———

Por otra parte, de la consulta realizada al archivo de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación en Álvaro Obregón se desprende la Manifestación de Construcción Tipo C, folio **AOC-2176-2017**, para la construcción de la primer torre de 12 niveles, que albergará 91 viviendas, realizándose una ampliación de 13,914.23m², (7,799.60m² s.n.b. y 6,114.63m² b.n.b). ———



Asimismo, de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, se advierte que el proyecto habitacional, ocupará una superficie de 18,404.06m² de la totalidad del predio, en el que se desplantarán 6 torres de 12 niveles cada una, las cuales albergaran un total de 537 departamentos y 882 cajones de estacionamiento; para la Torre 1 que se encuentra en ejecución, contará con un total de 91 departamentos, 116 cajones de estacionamiento, y un desplante de 683.79 m².

Es preciso mencionar que al realizar un análisis comparativo al polígono autorizado, a los Registros de Manifestación de Construcción y al Dictamen de Impacto Urbano, respecto de la zonificación asignada al predio, se obtiene lo siguiente:

Zonificación	Superficie del Predio (m²)	Niveles	Desplante (m²)	Área libre (m²)	Superficie máxima de construcción (m²)
HM/2/30/B	63,003.80	2	44,102.66	18,901.14	88,205.32
H/3/40/MB	63,003.80	3	37,802.28	25,201.52	113,406.84
Norma de Ordenación por Vialidad					
HC/4/40/MB	63,003.80	4	37,802.28	25,201.52	151,209.12
Polígono de Actuación	Superficie del Predio (m²)	Numero de Niveles	Desplante (m²)	Área libre (m²)	Superficie máxima de construcción (m²)
SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015	63,003.80	12 y 4	25,677.46	37,126.34	95,247.21
Registros de Manifestación de Construcción	Superficie del Predio (m²)	Numero de Niveles	Desplante (m²)	Área libre (m²)	Superficie máxima de construcción (m²)
AQB-3662-2015	63,003.80	1	3,783	59,220.60	3,783 S.N.B.
AQB-5090-2016		3	3,763	59,220.80	0
AOC-5155-2016		3	21,857	41,146.80	39,681 S.N.B.
ACC-2175-2017		12	25,677	37,126.34	7,799.6 S.N.B.
					51,263 S.N.B.
Para la construcción de las 5 torres departamentales que restan considerando una superficie s.n.b. de 7,799m2					38,995 S.N.B.
Total					90,258 S.N.B.

En esta tabla se advierte que el proyecto constructivo, a la emisión de la presente resolución, se desarrolla conforme a las superficies de área libre, de desplante y máxima de construcción, autorizadas en el Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015.



Por otro lado personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una consulta en la página web <http://www.miraltus.com.mx/miraltus>, en la que se advierte que el proyecto constructivo del conjunto habitacional lleva por nombre "Miraltus", el cual oferta departamentos desde 2 y 3 recamaras de 76 m² y 86 m², así como penthouse, los cuales contarán con áreas verdes, zona de amenidades, estacionamiento para 1 o 2 cajones, terrazas privadas, dos elevadores por torre, en dicha página se muestran diversas imágenes de los departamentos, así como una panorámica del proyecto final como se muestra en la siguiente imagen:



Fuente: Consulta a página web <http://www.miraltus.com.mx/miraltus>

De lo antes expuesto, se concluye que el proyecto constructivo cuenta con 4 Manifestaciones de Construcción, con números de folios AOB-3662-2015, AOB-5090-2016, AOC-5155-2016 y AOC-2176-2017; las dos primeras cuentan con Autorizaciones de Uso y Ocupación puesto que amparan en las mismas los trabajos que ya se concluyeron; las últimas dos Manifestaciones de Construcción, corresponden a los trabajos de ampliación que actualmente se ejecutan, consistentes en el Cuerpo 2 de la plaza comercial y la torre 1 de 6 del conjunto habitacional. -----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación de las Manifestaciones de Construcción con folios AOC-5155-2016 y AOC-2176-2017, constatar que las obras ejecutadas se ajusten a lo registrado, y cumplan con lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y el Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



3. Impacto Urbano

Los artículos 85 y 86 inciso A, fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. Es por ello, que se requiere de un dictamen de impacto urbano cuando se pretenda llevar a cabo proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción. -----

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en la Ciudad de México. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

Asimismo, las medidas de integración urbana contenidas en el dictamen de impacto urbano deberán ser ejecutadas previamente al aviso de terminación de obra. El visto bueno de uso y ocupación lo otorgará la Alcaldía en el momento en que la Secretaría verifique por sí o por las dependencias correspondientes que dichas medidas han sido cumplidas. -----

La Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, V y VII III, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción; de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción, es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio investigado emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 de fecha 30 de



septiembre de 2016, para la ampliación de la construcción (registrada al amparo de la Manifestación AOB-3662/2015) de un Conjunto Habitacional de 11 y 12 niveles, para 542 viviendas, con una superficie de 31,688.53m², y Centro Comercial en 4 niveles con una superficie de 61,764.55m², como área de amenidades 1,794.13m², para un total de construcción de 187,029.89m² (de los cuales 95,247.21m² son s.n.b y 91,782.68m² son b.n.b.), desplante de 25,838.26m² (41.07%), área libre de 37,165.54m² (58.935), 2,487 cajones de estacionamiento, sujeto al cumplimiento de diversas medidas de integración urbana en distintas materias. _____

En materia de factibilidad de servicios, de dicho instrumento se desprende la Opinión Hidráulica número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1049178/2016 de fecha 19 de agosto de 2016, en la cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, determinó que: _____

"(...) es posible proporcionar los servicios requeridos, siempre y cuando se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana y Mitigación al interior del desarrollo, necesarias para que este Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), esté en condiciones de prestar los servicios al desarrollo, siendo las que a continuación se mencionan:

Agua Potable

1. Donación de un terreno de 400m² con acceso independiente, sobre la Avenida Prolongación 5 de Mayo, perforación de un pozo profundo denominado "Barranca del Muerto, incluye equipamiento electromecánico (acometida eléctricas, subestación, transformador, arrancador, motor, bomba, columna y sistema de fuerza), tubería de descarga (válvula y medidor de flujo), así como una línea de conducción de 203 mm (8") de diámetro, sobre la Avenida Prolongación 5 de Mayo, entre las Calles 6 y Ciprés.
2. Sustitución de 600 m de tubería de PDA de 305 mm (12") de diámetro, por otra del mismo diámetro y material sobre la Avenida Prolongación 5 de Mayo esquina con la Avenida Centenario, hasta Calle 6.
3. Cambio de ramales a la línea nueva.
4. Instalación de cruceros en todas las calles que atraviere.
5. Instalación de caja de válvula.

Al término de la obra al predio le corresponde una toma de 50mm (2") de diámetro.

Drenaje, Tratamiento y Reúso

6. Instalación de 600m de colector de 0.61m (24") de diámetro sobre Prolongación 5 de Mayo, de la Avenida Centenario hasta conectarse a la caja de interconexión ubicada en la calle Arturo Gómez.
7. Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.

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

1. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, construirá una planta de tratamiento con sus cisterna de almacenamiento para agua residual tratada,



utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, así como un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión, para descargar los excedentes a la red municipal.

- II. Con fundamento en lo dispuesto en el Artículo 86 Bis de la Ley de Aguas del Distrito Federal, implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial, así como el tanque de tormenta con capacidad suficiente para una lluvia extraordinaria.
- III. Contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial. (...)"

De las constancias que obran en el expediente, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-10122592015, aprobó el Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial. -----

Por otra parte, se cuenta con oficio SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU-M/009 de fecha 08 de agosto de 2017, por medio del cual se modificó el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016, consistente en la disminución del área comercial para ampliar la superficie habitacional, quedando de la siguiente manera: Comercio en 47,347 m² en 4 niveles y habitacional en 47,900.21m² para 542 viviendas, conservando la superficie de desplante y el área libre, tal y como se muestra en el siguiente recuadro: -----

	SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016	Modificación	SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU-M/009
Superficie S.N.B.	95,247.21m ² de los cuales: 63,558.68m ² Comercio y Amenidades 31,688.53m ² Habitacional	-16,211.68m ² Comercio y Amenidades +16,211.68m ² Habitacional	95,247.21m ² de los cuales: 47,347m ² Comercio y Amenidades 47,900.21m ² Habitacional

En conclusión, el predio objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 y Modificación del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU-M/009 de conformidad con el cual el desarrollador deberá llevar a cabo el cumplimiento de diversas medidas de integración urbana y obligaciones al interior el desarrollo. ---

Por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constatar el cumplimiento de las condicionantes previo a la liberación de las mismas, mediante los informes presentados por el particular, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----



4. En materia ambiental (impacto ambiental y derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, no se constató derribo de arbolado reciente, únicamente cajetes y tocones secos. _____

En virtud de lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces Dirección de Preservación y Conservación del Medio Ambiente de la Delegación Álvaro Obregón, informó que el responsable del proyecto constructivo remitió a dicha autoridad la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016, por medio de la cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, autorizó el derribo de 15 árboles y el trasplante de 26 más. _____

Ahora bien, de conformidad con el artículo 6 inciso N) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, las obras de más de 10,000m² de construcción, requieren obtener la Autorización en Materia de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Al respecto, de la información proporcionada por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, se desprende que otorgó Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa **SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015** de fecha 30 de abril de 2015, para el Cuerpo 1 del proyecto denominado "Tenaria Centro Comercial", consistente en construcción, operación y mantenimiento de un centro comercial, en un nivel sobre nivel de banqueta y un nivel bajo nivel de banqueta, para 174 cajones de estacionamiento, en una superficie total de construcción de 9,500m², de los cuales 3,783m² s.n.b. y 5,717 m² b.n.b.-----

Para la citada Autorización, el particular presentó Dictamen técnico del que se desprende la existencia de 45 árboles, de los cuales 04 individuos arbóreos se localizan al interior y 41 ubicados al exterior del domicilio; autorizando para ello el derribo de los 4 árboles ubicados al interior de las siguientes especies: 1 Pirul y 3 Cipreses Italianos, y se deben cumplir con las siguientes medidas de compensación: -----

- Restitución económica por 370 días de salario mínimo general vigente a la emisión de dicho documento. -----
- Respecto a los impactos ambientales generados por el proyecto, deberá crear por lo menos 2,074.50m² de áreas verdes equivalentes a 30% del total de la superficie afectada. -----

Posteriormente con fecha 23 de junio de 2016, la citada Dirección General emitió una segunda Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental, en la Resolución Administrativa **SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016**, para el proyecto "Tenaria Centro Comercial y Tenaria Conjunto Habitacional (Ampliación)", la cual consiste en la ampliación del **Cuerpo 1** amparado en la Resolución



SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015, con superficie de 9,500m², una ampliación de 6,793 m² (de los cuales 4,232m² será para un primer nivel s.n.b. para uso comercial y 2,561m² b.n.b. para estacionamiento). Asimismo, se pretende la construcción del **Cuerpo 2** que consiste en la construcción de un edificio de uso comercial de 2 niveles en una superficie total de 87,364m² (de las cuales 39,332m² s.n.b. y de 48,032m² b.n.b.). Adicionalmente, la construcción de un **Conjunto Habitacional**, para 6 torres con una superficie total de construcción 46,106.08m².

Para la tramitación de la citada Autorización, se presentó un Levantamiento Forestal en el que se determinó que al interior no se encuentran individuos arbóreos, y al exterior se ubican 41 árboles de las siguientes especies: 26 Ficus, 2 Cedros Blancos, 1 Ciprés Italiano, y 12 Álamos Temblón, los cuales pretenden ser derribados para dicho proyecto. Sin embargo, en el citado Levantamiento Forestal se determinó que 26 árboles de la especie Ficus son susceptibles al trasplante. Por lo anterior, la entonces Dirección General determinó dictar las siguientes medidas de compensación: -----

- Para el trasplante de 26 individuos arbóreos, deberá presentar una propuesta de plantación en el área de influencia. -----
- Para el derribo de 15 individuos arbóreos deberá realizar restitución física según los parámetros técnicos establecidos en la NADF-001-RNAT-2012, de 14 individuos arbóreos de la especie Fresno por la afectación de 2 Cedros Blancos por ser considerados monumentos urbanísticos. -----
- Asimismo, realizar la restitución física de 101 individuos arbóreos (35 Fresnos, 33 Jacarandas, 33 Liquidámbar) por el derribo de árboles. -----
- Y presentar un Proyecto de Arquitectura de Paisaje. -----

Ahora bien, esta unidad administrativa llevó a cabo un análisis multitemporal con las imágenes obtenidas de Google Maps, a fin de identificar la existencia de individuos arbóreos, del que se desprende que desde el año 2009, sobre calle Prolongación 5 de Mayo al exterior existen diversos individuos arbóreos, y sobre Avenida Centenario al exterior no se observaron arboles ni arbustos, no obstante al interior del predio se observaron algunos árboles de pie. -----

De lo antes expuesto, se concluye que para el derribo de arbolado que se realizó al interior y exterior del predio objeto de denuncia se contó con las autorizaciones SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016 y SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015, emitidas por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en las que se determinó dar cumplimiento a diversas medidas de compensación; consistentes en: -----



SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015	
	Compensación
Derribo de 4 individuos arbóreos al interior del predio (1 Pirul y 3 Cipreses)	Realizar la restitución económica por 370 días de salario mínima general vigente en ese entonces.
Por los impacto ambientales residuales y sinérgicos	Crear por lo menos 2,074.50m ² de áreas verdes equivalentes al 30% de la superficie afectada. Proyecto Arquitectura del Paisaje.

SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016	
	Compensación
Trasplante de 26 individuos arbóreos de la especie Ficus ubicados al exterior	Presentar propuesta de plantación en el área de influencia del Proyecto.
Derribo de 15 individuos arbóreos al exterior del predio (2 Cedros Blancos, 1 Ciprés Italiano y 12 álamos temblón).	Realizar restitución física de 14 árboles de la especie Fresnos, debido al derribo de 2 Cedros Blancos considerados monumentos urbanísticos. Realizar restitución de física de 101 árboles (35 Fresnos, 33 Jacarandas y 33 Liquidámbar) por el derribo de 13 árboles.
Por los impacto ambientales residuales y sinérgicos	Crear por lo menos 15,223.90m ² de áreas verdes (12,880.37m ² de áreas verdes en área comercial, y 2,343.53m ² de área verde en área habitacional). Proyecto Arquitectura del Paisaje

Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a la liberación de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015 y SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016, corroborar el cumplimiento de las mismas, particularmente las determinadas en "Factores Ambientales" en los puntos 2.0, 2.1, 2.2 apartado intitulado "VEGETACIÓN", en relación con la restitución económica, física, creación de áreas verdes y Proyectos de Arquitectura de Paisaje.

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Prolongación 5 de Mayo número 3121, colonia Ex Hacienda de Tarango, Alcaldía Álvaro Obregón, de conformidad con el Programa de Delegacional Desarrollo Urbano vigente para Álvaro Obregón, le corresponde las zonificaciones: **1. HM/2/30/B** (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda por cada 100m² del terreno) y **2. H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie total del terreno). Asimismo, le aplica la zonificación **HC/4/40/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 4 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja 1 vivienda por cada 100 m² de la



superficie total del terreno) que le concede la **Norma de Ordenación sobre Validad** para Av. Centenario tramo R-S de calle: Dos a Lomas del Ángel. -----

2. El predio cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0072/2014, de fecha 27 de enero de 2014, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se desprende que a la zonificación H/3/40/MB le corresponde una superficie de 17,604.74m² y a la superficie HM/2/30/B le corresponde una superficie 45,399.06m². -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron actividades de construcción en distintas etapas, la primer etapa consistió en la construcción del Cuerpo 1 de la plaza comercial de dos niveles en la parte suroeste del predio, misma que se encuentra funcionando; en la parte sureste del predio, se realizan actividades de obra nueva, consistente en la construcción del Cuerpo 2 de la plaza comercial (segunda etapa); no se constató derribo de arbolado. -----
4. Cuenta con Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado con folio SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015 de fecha 19 de junio de 2015, para un proyecto de 12 niveles de uso habitacional y 4 niveles de uso comercial, así como 37,126.34m² (58.93%) de área libre y 25,877.46 m² (41.07%) de desplante, y 95,247.21m² de superficie máxima de construcción. -----
5. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 67515-151DEDA-16, de fecha 10 de octubre de 2016, expedido con base en el Polígono de Actuación SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015. -----
6. El proyecto constructivo se desarrolla por etapas, por lo que cuenta con 4 Manifestaciones de Construcción, con folios AOB-3662-2015, AOB-5090-2016, AOC-5155-2016 y AOC-2176-2017. -----
7. Cuenta con 2 autorizaciones de uso y ocupación, relacionadas con los Registros de Manifestación de Construcción, numero AOB-3662-2015 y AOB-5090-2016, para los trabajos del Cuerpo 1 de la plaza comercial y el estacionamiento (b.n.b.) del Cuerpo 2 de la plaza comercial. -----
8. Corresponde a la Alcaldía Álvaro Obregón, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación de las Manifestaciones de Construcción con folios AOC-5155-2016 y AOC-2176-2017, constatar que las obras ejecutadas se ajusten a lo registrado y cumplan con lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Álvaro Obregón y el Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/D-POL/042/2015, de conformidad con el artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



9. El proyecto cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 y Modificación del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU-M/009, para un Conjunto Habitacional de 11 y 12 niveles, para 542 viviendas y Centro Comercial, para un total de construcción de 187,029.89m² (de los cuales 95,247.21m² son s.n.b y 91,782.68m² son b.n.b.), desplante de 25,838.26m² (41.07%), área libre de 37,165.54m² (58.935), 2,487 cajones de estacionamiento, sujeto al cumplimiento de diversas medidas de integración urbana en distintas materias. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, constatar el cumplimiento de las condicionantes impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/22637/2016, DGAU.16/DEIU/042/2016 y la Modificación del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4539/2017, DGAU.17/DEIU-M/009, previo a la liberación de las mismas mediante los informes presentados por el particular, de conformidad con el artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
11. El proyecto constructivo cuenta con dos Autorizaciones Condicionadas en Materia de Impacto Ambiental, mediante las Resoluciones Administrativas números SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015 y SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016, emitidas por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----
12. En dichas Autorizaciones de Impacto Ambiental, se autorizó el derribo de 4 individuos arbóreos al interior del predio, 15 árboles al exterior, y el trasplante de 26 árboles, debiendo cumplir en cada una con las medidas de compensación e integración urbana. -----
13. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, previo a la liberación de las condicionantes establecidas en las Autorizaciones en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/4180/2015 y SEDEMA/DGRA/DEIA/6141/2016, corroborar el cumplimiento de las mismas particularmente las condicionantes de "Factores Ambientales" en los puntos 2.0, 2.1, 2.2 apartado intitulado "VEGETACIÓN" en relación con la restitución económica, física, creación de áreas verdes y Proyectos de Arquitectura de Paisaje. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-86-SOT-38

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

----- **RESUELVE** -----

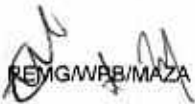
PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. _____

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Alcaldía Álvaro Obregón, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, y a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ambas para 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. _____




REMG/WPB/MAZA

