

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

16 NOV 2018

Ciudad de México, a

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-2016-650-SOT-234 y acumulados PAOT-2016-858-SOT-312, PAOT-2017-1041-SOT-460, PAOT-2017-3784-SOT-1573, PAOT-2018-2735-SOT-1166, PAOT-2018-2880-SOT-1241 y PAOT-2018-3666-SOT-1592 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 8 de marzo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en Avenida Miguel Bernard número 1187, Colonia Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de marzo de 2016.-----

Con fecha 29 de marzo de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (derribo de árboles) por las actividades que se realizan en Avenida Miguel Bernard número 1187, Colonia Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 8 de abril de 2016.-----

Con fecha 18 de abril de 2017, personas que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (ruido) por las actividades que se realizan en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de abril de 2017.-----



Con fecha 13 de noviembre de 2017, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de protección civil por las actividades que se realizan en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de noviembre de 2017.-----

Con fecha 9 de julio de 2018, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido, polvo y factibilidad de servicios) y protección civil por los ductos de PEMEX por las actividades que se realizan en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de julio de 2018.-----

Con fecha 16 de julio de 2018, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido, polvo y emisiones a la atmósfera) por las actividades que se realizan en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 3 de agosto de 2018.-----

Con fecha 14 de septiembre de 2018, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia ambiental (ruido, polvo y emisiones a la atmósfera) por las actividades que se realizan en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, entonces Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de septiembre de 2018.-----

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



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado, ruido, polvo, emisiones a la atmósfera y factibilidad de servicios), como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las Normas Ambientales NADF-01-RNAT-2012 y NADF-005-AMBT-2013, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Gustavo A. Madero. -----

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

1.- Del frente a periférico

De conformidad con los escritos de denuncia, los hechos denunciados se desarrollan en el predio ubicado en Avenida Miguel Bernard número 1187, Colonia Purísima Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero. -----

De las documentales que obran en el expediente se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1321/2015 de fecha 18 de noviembre de 2015, de la que se desprende que el predio investigado se ubica en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, por lo que en adelante se hará referencia a Prolongación Escuadrón 201 número 200, como el predio objeto de denuncia. -----

Refuerza lo anterior, lo informado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, misma que proporcionó el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 027, de fecha febrero de 2015, escala 1:2000, en el que **el predio de interés cuenta con frente a la vía pública correspondiente a Anillo Periférico-Río de los Remedios.** -----

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, publicado el 10 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HM/3/30/M (Habitacional Mixto, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno) y por Norma de Ordenación sobre la vialidad de Avenida Miguel Bernard a Avenida Juan de Dios Bátiz tramo J-K, de Avenida Acueducto a Calzada Ticomán: le corresponde la zonificación HM/5/30/A (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad A: 1 vivienda cada 33 m² de terreno), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento. -----



Adicionalmente, al contar el predio de interés con frente a Anillo Periférico-Río de los Remedios, le aplica la Norma de Ordenación sobre vialidad para Anillo Periférico, tramo X-Y de Calle 1-A a Avenida La Presa, que le concede la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento, lo anterior conforme a la información proporcionada mediante el oficio SEDUVI/DGAU/10459/2016 por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	CUS	Viviendas
		m²	%	m²	%				
24,613.94 m²	HM/6/30/Z	7,384.18 m²	30	17,229 m²	70	103,378.56 m²	6	4.2	De acuerdo al proyecto

De la misma forma, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero se identifica que el predio investigado es sujeto de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, la cual es aplicable, partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del citado programa, permitiéndole redistribuir el potencial constructivo resultante respetando restricciones en su caso establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano y también le permite el incremento del número de niveles y/o altura, al proporcionar un área libre mayor. Para predios con superficies mayores a 3,500 m² el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueteta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro:

Superficie del predio m²	Altura sobre nivel de banqueteta	Restricciones mínimas laterales (m)
Terrenos menores a 2,500	5	3.0
de 2,501-3,500	8	3.0
*3,501-en adelante	15	3.5

* Supuesto en el que se encuentra el predio investigado, al contar con una superficie de 24, 613.94 m² y 76 metros de frente.

Dicha Norma establece que las construcciones que soliciten su aplicación deberán partir del porcentaje de área libre y número de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en una fracción del predio investigado la realización de actividades consistentes en la excavación del predio y anclajes para la estabilización de taludes, así como la construcción de la edificación en base a vigas metálicas y en el resto del predio la operación de un restaurante con



una plaza comercial, las actividades exhibían letrero del Registro de Manifestación de Construcción número SLU/002/2016. -----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la construcción cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 73411-151MEER15 de fecha 16 de octubre de 2015, el cual certifica la aplicación de la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad para Anillo Periférico en el tramo X-Y de Calle 1-A a Avenida Valle Alto, aplicando el 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento para visitantes. En el cual se asienta que la superficie total del predio es de 24,613.94 m² e indicó que la superficie máxima de construcción en zonificación HM/6/30/Z es de 103,378.54 m². -----

Partiendo del área libre mínima y número de niveles máximos indicados en la aplicación de la zonificación HM/6/30/Z, en el predio se permitió redistribuir el potencial constructivo resultante de 103,378.54 m², lo cual incrementó el número de niveles, al proporcionar una mayor área libre conforme a lo previsto en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero. -----

En estos términos, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen procedente para la Aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0806/2014 de fecha 16 de julio de 2014, en el que se asentó que dicho predio cuenta con una superficie de 24,613.94 m² pudiendo alcanzar una altura de 15 niveles sobre nivel medio de banquetas, para la construcción de un complejo de usos mixtos con superficie de desplante de 17,228 m² (69.99%), área libre de 7,385.94 m² (30.01%) con 101,620 m² cuantificables y 44,547 m² bajo nivel de banquetas, condicionado a respetar las restricciones mínimas laterales de 3.50 metros y no rebasar la superficie máxima de construcción que es de 103,378.54 m². -----

En conclusión, al contar el predio investigado con frente a Anillo Periférico-Río de los Remedios, le permite el uso de la Norma de Ordenación sobre vialidad para Anillo Periférico, tramo X-Y de Calle 1-A a Avenida La Presa, que le otorga la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento. Adicionalmente se le otorgó Dictamen procedente en apego a la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del



Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, por contar con una superficie total del predio de 24,613.94 m², y para tener una altura de 15 niveles sobre nivel medio de banquetta, superficie de desplante de 17,228 m² (69.99%), área libre de 7,385.94 m² (30.01%) con 101,620 m² cuantificables y 44,547 m² bajo nivel de banquetta, debe respetar las restricciones mínimas laterales de 3.50 metros y no rebasar la superficie máxima de construcción que es de 103.378.54 m².-----

3.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en una fracción del predio investigado la realización de actividades de anclajes consistentes en la excavación del predio y la estabilización de taludes, así como la construcción de la edificación en base a vigas metálicas y en el resto del predio la operación de un restaurante con una plaza comercial, las actividades exhibían letrero del Registro de Manifestación de Construcción número SLU/002/2016.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó la consulta al expediente que se formó en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, con motivo del Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1, ingresado el 18 de febrero de 2016 vigente al 18 de febrero de 2019 para las actividades de construcción que se realizan en el predio investigado, así como de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 1321/2015 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 73411-151MEER15 expedido el 16 de octubre de 2016, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

En el Registro de la Manifestación de Construcción citado, se asentó lo siguiente:-----

Descripción del proyecto primera etapa									
Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Núm. de niveles	Viv.	sótanos	Cajones
24,613.94 m ²	15,294.90 m ² equivalente al 62.14 %	9,318.95 m ² equivalente a 37.86 %	71,354.02 m ²	35,982.26 m ²	35,371.76 m ²	12	80	5	938

De la memoria descriptiva del proyecto, se desprende que la primera etapa consiste en la construcción de una torre de 10 niveles para 80 viviendas sobre el cuerpo principal del centro comercial, así como los 5 niveles de estacionamiento por debajo del centro comercial. En esta etapa se mantendrá la edificación existente, correspondiente al uso de cine y locales comerciales.-----



Expediente: PAOT-2016-650-SOT-234 y acumulados

Es de señalar, que de las documentales que obran en el expediente se desprende que el proyecto se desarrollara en etapas, de la siguiente manera: -----

Memoria Descriptiva del proyecto		Dictamen de Estudio Impacto Urbano positivo	
Segunda Etapa	Construcción de 3 torres de vivienda de 15 niveles, sótanos de estacionamiento y servicios	Segunda Etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)
Etapas adicionales	Demolición total de la plaza existente	Tercera etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)
Tercer Etapa	Construcción de 3 torres de vivienda de 15 niveles	Cuarta etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)
		Quinta etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)
		Sexta etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)
		Séptima etapa	Torre de 15 niveles (120 departamentos y 2 sótanos correspondientes a estacionamientos)

Es de señalar, que a dichos trabajos les fue impuesto el estado de suspensión temporal conforme al Acuerdo Administrativo de fecha 30 de marzo de 2016, emitido por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, toda vez que en la visita de verificación ejecutada el 29 de marzo de 2016, se identificó la falta de implementación del Programa Interno de Protección Civil. -----

En conclusión, las actividades de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1, para 80 viviendas y centro comercial, en una superficie total de construcción de 71,354.02 m², de los cuales 35,982.26 m² son cuantificables, 35,371.76 m² no cuantifican, desglosándose en 27,649.39 m² para centro comercial y 8, 332.87 m² de vivienda, en 1 torre de 12 niveles sobre el cuerpo principal del centro comercial (8 de los 12 niveles son para vivienda), manteniendo en esta etapa la edificación existente correspondiente al uso de cine y locales comerciales, lo que se apega a lo establecido en el Dictamen para la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, consistentes en cumplir una altura de 15 niveles sobre nivel medio de banqueta, superficie de desplante de 17,228 m² (69.99%), área libre de 7,385.94 m² (30.01%) con 101,620 m² cuantificables y 44,547 m² bajo nivel de banqueta, y superficie máxima de construcción que es de 103.378.54 m². -----

Al recibir el Aviso de Terminación de Obras parcial conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, que lo manifestado en Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, coincida con lo ejecutado.-----



4.- En materia de Impacto Urbano

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió Dictamen de Estudio Impacto Urbano positivo, mediante el oficio con folio SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, para la construcción de un conjunto habitacional de 800 viviendas y un centro comercial en 7 torres, en etapas, la primer etapa consiste en la construcción de una torre de 10 niveles para 80 viviendas sobre el centro comercial y 6 torres de 15 niveles cada una, distribuyéndose de la siguiente manera: -----

DESCRIPCIÓN DE LA TOTALIDAD DEL PROYECTO					
Superficie total de construcción	Superficie sobre nivel medio de banqueta	Superficie bajo nivel medio de banqueta	Superficie de desplante	Área libre de construcción	Superficie cuantificable
155,369.39 m ²	95,195.91 m ²	60,173.48 m ²	12,415.38 m ² Igual a 50.44%	12,198.56 m ² Igual a 49.56%	99,134.65 m ² (95,195.91 s.n.m.b m ² + 3,938.74 m ² b.n.m.b

En el mismo Dictamen de Impacto Urbano referido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, estableció que se deberán cumplir con las medidas de integración urbana y condicionantes establecidas. -----

Al respecto, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que el desarrollador aceptó llevar a cabo las obras de reforzamiento hidráulico, por medio de las cartas compromiso de fechas 8 de mayo y 6 de octubre de 2015; adicionalmente informó que a la fecha de emisión del oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1053692/2016 no se habían llevado a cabo el cumplimiento de las condicionantes. -----

Por su parte, la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que el promotor no ha dado cumplimiento a ninguna de las condicionantes establecidas mediante el oficio DPV-0996715 de fecha 22 de abril de 2015 impuestas en el Estudio de Impacto Urbano en específico en materia vial. -----

En el mismo sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Autoridad que mediante escrito de fecha 2 de marzo de 2016, el Perito en Desarrollo Urbano, anexó entre otros, recibo de pago de aprovechamientos del artículo 301, inciso b) del Código Fiscal de la Ciudad de México, así como, la Aprobación del Sistema Alternativo de Captación, Almacenamiento y Reutilización de Agua a través del oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1008825/2015 de fecha 17 de febrero de 2015. -----

En conclusión, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgó Dictamen de Impacto Urbano en sentido positivo mediante el oficio SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015, con la



condición de cumplir las medidas de integración urbana establecidas, sin embargo a la fecha de emisión de la presente resolución no se ha llevado a cabo el cumplimiento de las mismas por lo que corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Gustavo A. Madero previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación requerir el cumplimiento de las condicionantes y medidas de mitigación establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015. -----

5.- En materia de riesgo

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó en una fracción del predio investigado la realización de actividades consistentes en la excavación del predio y anclajes para la estabilización de taludes, así como la construcción de la edificación en base a vigas metálicas y en el resto del predio la operación de un restaurante con una plaza comercial, las actividades exhibían letrero del Registro de Manifestación de Construcción número SLU/002/2016. -----

De las documentales que obran en el expediente que se investigan se cuenta con el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 027, de fecha febrero de 2015, escala 1:2000, en el que se identificó que la obra investigada colinda en su costado norte con ductos de gas, los cuales se ubican en las Calles Río de los Remedios y Escuadrón 201. -----

Sin embargo, en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1321/2015 expedida el 18 de noviembre de 2015 por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, no se encuentran graficados los ductos de gas colindantes con el predio antes citado ni cuenta con restricciones o afectaciones, este documento utilizado para registrar la Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1, en la que tampoco se consideró la colindancia del proyecto de obra con los ductos de gas. -----

Como se señaló en el apartado anterior, la obra cuenta con Dictamen de Estudio Impacto Urbano positivo emitido mediante el oficio con folio SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015 de fecha 23 de septiembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que estableció que en materia de riesgo se deberá cumplir con las condicionantes establecidas, consistentes en el cumplimiento a las disposiciones en materia de protección civil, previo, durante y después de concluida la construcción, tal como precisa la Secretaría de Protección Civil en el oficio SPC/SCPPP/DGP/4472/2015 de fecha 17 de junio de 2015, al señalar que se reserva la facultad de supervisar el cumplimiento de las disposiciones en materia de protección civil. -----

Posteriormente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Autoridad que determinó otorgar el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo, toda vez que la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México no señaló que la



realización del proyecto en comento pudiera causar una influencia o alteración negativa al entorno urbano como señala lo dispuesto en el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal. -----

Adicionalmente, dicha autoridad informó que no se cuenta con Dictamen Técnico de riesgo para construcción nueva en el predio de interés y que conforme a la Norma de Ordenación Particular para Zonas de Riesgo contenida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Gustavo A. Madero, la cual establece que no se registraran manifestaciones de construcción para ningún uso sobre suelos clasificados como riesgosos en la normatividad aplicable y no se permitirá la ubicación de viviendas en los corredores destinados al paso subterráneo de ductos de gas, por lo que al identificar que en el plano de alineamientos y derechos de vía número 27 se encuentra graficada una línea de gas aledaña al predio que nos ocupa, es facultad de los titulares de cada demarcación territorial expedir la licencia para ejecutar obras de construcción e identificar y elaborar los dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de inmuebles o actividades, conforme al artículo 39 de la Ley Orgánica de la Administración Pública y la Ley del Sistema de Protección Civil de la Ciudad de México.-----

Por su parte, la Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, a petición de esta Subprocuraduría emitió Opinión Técnica en Materia de Protección Civil, de fecha 12 de julio de 2016, en la que sugirió que en caso de que la empresa promotora del proyecto procediera a la realización del mismo, debía recabar el Visto Bueno de la empresa distribuidora de gas, en la cual dicha empresa debería avalar los procedimientos para la protección de los ductos de gas durante los trabajos de excavación y construcción, concluyendo que conforme a las condiciones observadas, el inmueble se considera de riesgo medio, el cual podría incrementar en tanto no se lleven a cabo las medidas preventivas necesarias.-----

Asimismo, la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Seguridad Pública de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, mediante el oficio DGAM/DEPCSP/2403/2016 de fecha 3 de octubre de 2016 emitió Opinión Técnica de Riesgo, en la que determinó que el predio tiene alto riesgo ante fenómenos perturbadores de tipo hidrológico y geológico.-----

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, informó que mediante proveído administrativo que obra en el procedimiento SV/INVEA/PC/009/17 se ordenó levantar el estado de suspensión de trabajos que había impuesto, toda vez que el interesado subsanó las observaciones que dieron origen a la imposición de los sellos.-----

En conclusión, la obra que se realiza en Prolongación Escuadrón 201 número 200, colinda en su costado norte con ductos de gas los cuales se ubican en las Calles Río de los Remedios y Escuadrón 201, conforme a lo graficado en el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número



027, sin embargo, dichos ductos no fueron indicados en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1321/2015 expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero el 18 de noviembre de 2015, misma que fue utilizada para registrar la Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1 ante la citada Dirección General. Tampoco se consideró la colindancia con los ductos de gas en la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni en la autorización condicionada en materia de impacto ambiental otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones que correspondan respecto a la colindancia del proyecto constructivo con ductos de gas, en el ámbito de sus atribuciones establecidas en el artículo 93 y 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Seguridad Pública de la Alcaldía en Gustavo A. Madero, requerir al responsable de la obra el Visto Bueno de la empresa distribuidora de gas, en la cual dicha empresa avale los procedimientos para la protección de los ductos de gas durante los trabajos de excavación y construcción, toda vez que el inmueble se considera de riesgo medio, lo anterior conforme a la Opinión Técnica emitida en materia de protección civil de fecha 12 de julio de 2016 por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, mediante la evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio investigado y realizar evaluación con la finalidad de que se adopten las medidas necesarias para proteger a las personas y sus bienes. -----

En materia de impacto ambiental (derribo de arbolado, emisión de ruido, polvo y emisiones a la atmósfera)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron 6 tocones en vía pública y 7 tocones dentro del predio. -----

De las documentales que obran en el expediente se cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010677/2015 y el Acuerdo Administrativo con número SEDEMA/DGRA/15505/2015, de fechas 11 de septiembre y 16 de diciembre, de 2015, a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgó Autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de la etapa 1 del proyecto, acotando que previamente a iniciar la demolición del centro comercial y la posterior construcción y operación de las etapas 2 y 3 del proyecto, se deberá presentar una Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad General, para cada una de las etapas restantes, y cumplir con lo siguiente:

Autorización	Compensación y/o condicionante
Derribo de 26 árboles	restitución física de 221 individuos arbóreos
Trasplante de 6 árboles	presentar un proyecto de trasplante e incluir un programa de mantenimiento



Adicionalmente dentro de dicho documento, se establecen condicionantes para minimizar las emisiones de ruido, como exigir a los transportistas que cumplan con tiempos de afinación y mantenimiento de sus vehículos de carga, para lo cual deberán de presentar los comprobantes de verificación respectivos, realizar las actividades relacionadas con la etapa 1 del proyecto en el horario diurno generando las menores emisiones de ruido, presentar dentro de cada informe trimestral un informe general elaborado conforme a lo señalado en la Norma NADF-005-AMBT-2013 entonces vigente. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría realizó estudios de emisiones sonoras números PAOT-2017-571-DEDPOT-395 de fecha 9 de junio de 2017 y PAOT-2018-993-DEDPOT-573 del 7 de agosto de 2018, en los que se concluyó que las actividades relacionadas con trabajos de construcción, constituye una fuente emisora que en las condiciones de operación constatadas producían un nivel sonoro de 60.76 dB (A), lo cual no excede el límite máximo de 63 dB(A) para el horario de las 06:00 horas a 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 entonces vigente, sin embargo en el segundo se generó un nivel de fuente emisora corregido de 71.10 dB(A), es decir, se excede el límite máximo establecido en la Norma Ambiental citada, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección procedentes, lo cual fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-8818-2018. -----

Por otra parte, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que dentro de los documentos que fueron considerados para la emisión de la autorización, se encuentra la Constancia de Alineamiento y Número Oficial CONSALINU-1242-08-13 emitida por la Subdirección de Licencias e Infraestructura de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, el 19 de agosto de 2013, en la cual no se indican restricciones ni afectaciones al predio, por lo que dentro de la evaluación en materia de impacto ambiental, no se contaba con elementos que indicaran la presencia de ductos o instalaciones de gas. -----

En conclusión, para la obra que se realiza en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de la etapa 1 del proyecto, a través de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010677/2015 y el Acuerdo Administrativo con número SEDEMA/DGRA/15505/2015, de fechas 11 de septiembre y 16 de diciembre, de 2015, sin observar la colindancia de la obra en su costado norte con ductos de gas los cuales se ubican en las Calles Río de los Remedios y Escuadrón 201, autorizando entre otros, el derribo de 26 árboles y el trasplante de 6 árboles, y estableciendo las condicionantes para minimizar las emisiones de ruido. -----



Por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes respecto a la realización del proyecto constructivo en colindancia con ductos de gas, en el ámbito de sus atribuciones establecidas en el artículo 68 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, así como corroborar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental contenida en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010677/2015 y el Acuerdo Administrativo con número SEDEMA/DGRA/15505/2015, en específico las relativas a las emisiones de polvo y ruido. -----

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. El predio ubicado en Prolongación Escuadrón 201 número 200, Barrio La Purísima Ticomán, Alcaldía Gustavo A. Madero, cuenta con frente a Anillo Periférico-Río de los Remedios conforme a la información proporcionada mediante el oficio SEDUVI/DGAU/10459/2016 de fecha 13 de mayo de 2016 por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo cual coincide con lo graficado en el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 027.-----
2. Al contar el predio con frente a Anillo Periférico-Río de los Remedios, le permite la aplicación de la Norma de Ordenación sobre vialidad para Anillo Periférico, tramo X-Y de Calle 1-A a Avenida La Presa, que le concede la zonificación HM/6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximo de construcción y 30% mínimo de área libre, Densidad Z: se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de estacionamiento. -----
3. Al contar el predio con una superficie total de 24,613.94 m² y con 76 metros de frente, le permite la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, es decir puede construir 15 niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS) indicado en la zonificación (4.2), así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables, además las restricciones mínimas laterales de 3.50 metros. -----



4. En relación con la aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México otorgó Dictamen procedente que establece que partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados en la zonificación aplicable, se permite redistribuir el potencial constructivo resultante y el incremento del número de niveles y/o altura, al proporcionar un área libre mayor. Así el proyecto puede tener una altura de 15 niveles sobre nivel medio de banquetas, para la construcción de un complejo de usos mixtos con superficie de desplante de 17,228 m² (69.99%), superficie libre de 7,385.94 m² (30.01%) con 101,620 m² cuantificables y 44,547 m² bajo nivel de banquetas, condicionado a respetar las restricciones mínimas laterales de 3.50 metros y a no rebasar la superficie máxima de construcción consistente en 103.378.54 m². -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en Prolongación Escuadrón 201, número 200, Barrio Purísima Ticoman, Alcaldía Gustavo A. Madero, se observó en una fracción del predio investigado la realización de actividades consistentes en la excavación del predio, colocación de anclajes para la estabilización de taludes, así como la construcción de la edificación en base a vigas metálicas, dichas actividades exhibían letrero del Registro de Manifestación de Construcción número SLU/002/2016 y en el resto del predio la operación de un restaurante con una plaza comercial. -----
6. La obra que se realiza en Prolongación Escuadrón 201 número 200, colinda en su costado norte con ductos de gas, en las Calles Río de los Remedios y Escuadrón 201, conforme a lo graficado en el Plano de Alineamientos y Derechos de Vía número 027, sin embargo, dichos ductos de gas no fueron indicados en la Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1321/2015 expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Gustavo A. Madero el 18 de noviembre de 2015, misma que fue utilizada para registrar la Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1 ante la citada Dirección General. -----
7. Las actividades de construcción cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, Etapa 1, para 80 viviendas y centro comercial, en una superficie total de construcción de 71,354.02 m², de los cuales 35,982.26 m² son cuantificables, 35,371.76 m² no cuantifican, desglosándose en 27,649.39 m² para centro comercial y 8, 332.87 m² de vivienda, en 1 torre de 12 niveles sobre el cuerpo principal del centro comercial (8 de los 12 niveles son para vivienda), manteniendo en esta etapa la edificación existente correspondiente al uso de cine y locales comerciales, sin embargo, dicho registro fue otorgado sin considerar la colindancia del predio en el



costado norte con ductos de gas, aún y cuando en el plano de alineamientos y derechos de vía número 27 se grafican los mismos. -----

8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Gustavo A. Madero, al recibir el Aviso de Terminación de Obras parcial conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, requerir el cumplimiento de las condicionantes y medidas de mitigación establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015, así como corroborar que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para Ampliación número 002/2016, coincida con lo ejecutado. -----
9. El proyecto cuenta con Autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización de la etapa 1 del proyecto, a través de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010677/2015 emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, y el Acuerdo Administrativo con número SEDEMA/DGRA/15505/2015, de fechas 11 de septiembre y 16 de diciembre de 2015, la cual fue emitida sin observar la colindancia de la obra en su costado norte con ductos de gas (Calles Río de los Remedios y Escuadrón 201), autorizando entre otros, el derribo de 26 árboles y el trasplante de 6 árboles. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones que correspondan respecto a la colindancia del proyecto constructivo con ductos de gas, en el ámbito de sus atribuciones establecidas en el artículo 68 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, así como corroborar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Autorización condicionada en materia de impacto ambiental contenida en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010677/2015 y el Acuerdo Administrativo con número SEDEMA/DGRA/15505/2015, en particular, lo relativo a las emisiones de polvo y ruido. -----
11. El proyecto cuenta con Dictamen de Impacto Urbano en sentido positivo emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante el oficio SEDUVI/DGAU/20412/2015 DGAU.15/DEIU/055/2015, con la condición de cumplir las medidas de integración urbanas establecidas, sin embargo a la fecha de emisión de la presente resolución no se ha llevado a cabo el cumplimiento de las mismas. -----
12. No se consideró la colindancia con los ductos de gas en el Registro de Manifestación de Construcción ante la ahora Alcaldía Gustavo A. Madero; la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo por parte de la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de



México; ni en la autorización condicionada en materia de impacto ambiental otorgada por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

13. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones que correspondan respecto a la colindancia del proyecto constructivo con ductos de gas, en el ámbito de sus atribuciones establecidas en el artículo 93 y 94 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
14. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Seguridad Pública de la Alcaldía Gustavo A. Madero, requerir al responsable de la obra el Visto Bueno de la empresa distribuidora de gas, en la cual dicha empresa avale los procedimientos para la protección de los ductos de gas durante los trabajos de excavación y construcción, toda vez que el inmueble se considera de riesgo medio, lo anterior conforme a la Opinión Técnica emitida en materia de protección civil de fecha 12 de julio de 2016 por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, mediante la evaluación en materia de protección civil respecto a la obra que se ejecuta en el predio investigado y realizar evaluación con la finalidad de que se adopten las medidas necesarias para proteger a las personas y sus bienes. -----
15. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la entonces Delegación Gustavo A. Madero, informó que ordenó levantar el estado de suspensión de trabajos que había impuesto, en el procedimiento SV/INVEA/PC/009/17, toda vez que el interesado subsanó las observaciones que dieron origen a la imposición de los sellos. -----
16. En cuanto a la generación de ruido, esta Subprocuraduría realizó estudios de emisiones sonoras números PAOT-2017-571-DEDPOT-395 de fecha 9 de junio de 2017 y PAOT-2018-993-DEDPOT-573 del 7 de agosto de 2018, en los que se concluyó que las actividades relacionadas con trabajos de construcción, constituyen una fuente emisora que en las condiciones de operación constatadas producían en principio un nivel sonoro de 60.76 dB (A), lo cual no excedía el límite máximo de 63 dB(A) para el horario de las 06:00 horas a 20:00 horas, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013 entonces vigente, sin embargo en el segundo se generó un nivel de fuente emisora corregido de 71.10 dB(A), lo cual excede el límite máximo establecido en la Norma Ambiental citada, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección procedentes, lo cual fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-8818/2018. -----

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



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

Medellín 202 P. 2º E

Col. Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc

C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T 5265 0750 ext. 13321

Página 16 de 17

lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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

RESUELVE -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección Ejecutiva de Protección Civil y Seguridad Pública de la Alcaldía Gustavo A. Madero, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, 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.---



JEN/MVS/AGC

