

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 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-2017-686-SOT-289 y acumulado PAOT-2017-2271-SOT-941, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fechas 15 de marzo y 18 de julio de 2017, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias), impacto ambiental e impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida Ignacio Zaragoza número 838, Colonia Ampliación Civil, Alcaldía Venustiano Carranza; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante Acuerdos de fecha 21 de marzo y 25 de julio de 2017, respectivamente. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron: reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación 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, VII BIS, VIII 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 en las materias desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias), impacto ambiental e impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y el Programa General de Desarrollo Urbano, todos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Venustiano Carranza. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de protección civil, 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 este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y protección a colindancias).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Venustiano Carranza, publicado en la Gaceta oficial del entonces Distrito Federal el día 26 de enero de 2005, se tiene que al predio investigado le aplican las zonificaciones: **E/3/20** (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre), y **HC/3/20/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Calzada Ignacio Zaragoza en el tramo U-V de Asistencia Pública a Río Churubusco, que le concede la zonificación **HM/Z** (Habitacional Mixto, densidad Z: se permiten viviendas de cualquier superficie de acuerdo al número de niveles y porcentaje de área libre). -----

Imagen No. 1 – Localización del predio investigado.



Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, vigente.

Adicionalmente, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Venustiano Carranza, el predio de mérito es sujeto de aplicación de la **Norma General de Ordenación número 10** "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", que establece lo siguiente: -----

"(...) Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: (...)"

SUPERFICIE DEL PREDIO M²	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001 - en adelante	22	3.5	50

"(...)"

Por lo tanto, al contar con una superficie mayor a 1,000 m² (**15,595.43 m²**), le corresponde la zonificación **HC/22/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 22 niveles máximos de construcción, 50% 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). -----

Asimismo, le aplica la **Norma General de Ordenación número 7** "Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio", en cuyo apartado e), establece lo siguiente: -----

"(...) e) Alturas cuando los predios tienen más de un frente:

(...) Con cuatro frentes. La altura será aquella que resulte del promedio de las secciones de 4 calles o remeterse para lograr la altura. (...)"

Aunado a lo anterior, es importante señalar que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, en su apartado 6.2.3. **Polígonos de Actuación**, se tiene la posibilidad de concertar acciones entre los sectores público y privado, la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras y la aplicación de otros instrumentos como los Polígonos de Actuación. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio con 4 frentes, delimitado por tapiales, en cuyo interior se observó la excavación de aproximadamente 3 metros en el costado sur-poniente, así como armado de varillas y la cimbra correspondiente para el desplante de la cimentación de un cuerpo constructivo; posteriormente, se constató que al interior del predio existen 3 cuerpos constructivos de 6 niveles en obra negra, así como otros cuerpos constructivos de 2 niveles en proceso de obra negra con la misma tipología arquitectónica de las torres antes referidas. -----

En ese sentido, se giró oficio al Propietario y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto,



mediante escrito en fecha 15 de mayo de 2017, quien se ostentó como apoderado legal, ofreció como medio de prueba lo siguiente: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio 0940/15, con fecha de expedición 19 de noviembre de 2015; -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio **29168-151RACA16**, con fecha de expedición 9 de mayo de 2016; -----
- Estudio de Mecánica de suelos; -----
- Autorización del proyecto de Sistema Alternativo, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1034863/2016, de fecha 16 de junio de 2016, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo C, folio **RVC/C/02/16/ON**, de fecha 1 de diciembre de 2016, y vigencia hasta el 1 de diciembre de 2019, -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Construcción sobre nivel de banquetas	Número de Niveles	Número de viviendas
15,595.43 m ²	10,163.70m ² (65.17 %)	5,431.73 m ² (34.83%)	93,250.41 m ²	62,559.65 m ²	6	979

- Planos arquitectónicos; -----
- Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, número SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, para la construcción de un desarrollo habitacional con 20 edificios de 6 niveles para 979 departamentos; -----
- Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010050/2016. -----

Es importante resaltar que la existencia de los documentos señalados en el párrafo que antecede fue corroborada por esta Subprocuraduría con la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, así como por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, además que la última mencionada remitió: Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", número RVC/C/02/16/ON, en la cual se registró una altura máxima de **18.70 m** hasta el punto más alto del proyecto. -----

Ahora bien, es importante señalar que el trámite de la Manifestación de Construcción se realizó al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio **29168-151RACA16**, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el 9 de mayo de 2016, el cual contiene la inscripción del Acuerdo del Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante Sistema de



Actuación Privado, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL/008/2016, de fecha 23 de febrero de 2016. -----

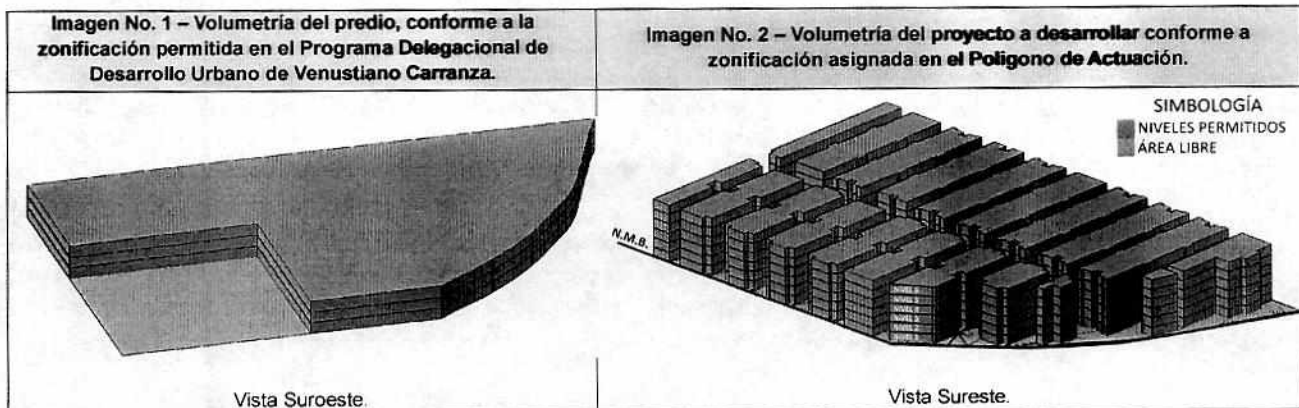
En ese tenor se analizó el referido Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 23 de febrero de 2016, inscrito en el Registro de Planes y Programas en el Libro VI/2016 de Polígonos de Actuación, Volumen uno, Acta 303, fecha de inscripción 3 de mayo de 2016, en razón de que dicho instrumento original del proyecto integral que se investiga, del cual se desprende lo siguiente: -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, determinó en el multicitado Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, en el numeral PRIMERO, una superficie máxima de construcción de 62,559.65 m² sobre nivel medio de banquetta, distribuida en 20 edificios de 6 niveles, en una superficie de desplante de 10,163.70 m² (65.17%), con un área libre mínima de 5,431.73 m² (34.83%): -----

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima de	Superficie Máxima de	Densidad
			Mínima	Desplante	Construcción	
			m ²	m ²	m ²	
Calzada Ignacio Zaragoza No. 838	Habitacional mixto	6 (seis)	5,431.73	10,163.70	62,559.65 S.N.M.B.	Z

"Z" el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto

Sustancialmente, la zonificación asignada mediante el polígono de actuación conlleva **al aumento de 5,431.73 m² de área libre** que equivale al 34.83% de la superficie del predio, que gráficamente se traduce de la siguiente manera: -----



Ahora bien, del análisis realizado a la **Norma General de Ordenación número 7**, que prevé que la altura para los predios con cuatro frentes será aquella que resulte del promedio de las secciones de las 4 calles, dicho lo anterior, se tiene que las Calles que delimitan el predio: Calzada Ignacio Zaragoza cuenta con un ancho de 109.00 m, Calle Roberto Fierro 11.00 m, Calle Simón Audernard 12.00 m y Avenida Río Churubusco 13.50 m. -----

$$\text{Altura máxima} = \text{promedio de las secciones de 4 calles} = \frac{(109.00\text{m} + 11.00\text{m} + 12.00\text{m} + 13.50)}{4} = 36.375\text{ m}$$

Imagen No. 4 – Sección de las calles que delimitan al predio.



Fuente: base cartográfica de Google Earth.

La altura máxima que debe guardar el proyecto constructivo en el predio de mérito es de 36.375 m. -----

En conclusión, el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" número RVC/C/02/16/ON, **cumple con la Norma General de Ordenación número 7**, puesto que a altura que debe guardar el proyecto es de **36.375 m**, y el proyecto a ejecutar, registró una altura máxima de **18.70 m**; adicionalmente se apega a lo establecido en la **Norma General de Ordenación número 10** la cual prevé que en razón de la superficie del predio de mérito, se permite una zonificación **HC/22/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 22 niveles máximos de construcción, 50% 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); **así como Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**. Es importante señalar que respecto a la implementación del Polígono de Actuación conlleva a un incremento de área libre a un 34.83% de la superficie total del terreno. -----

Por otra parte, respecto a protección de colindancias, del análisis de las documentales que obran en el expediente, se tiene que la altura que pretende alcanzar el proyecto hasta su punto más alto es de **18.70 m**, aunado a eso el predio de mérito se encuentra delimitado por vialidades, por lo que los predios más cercanos se encuentran a una distancia mínima de 11.00 m de separación. -----

2.- En materia de protección civil.

De conformidad con el artículo 71 de la Ley del Sistema de Protección Civil para la Ciudad de México, los programas de protección civil son instrumentos que tienen por objeto administrar las fases de prevención y mitigación en cuanto a los riesgos generados. -----

Por otro lado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 TER, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, el Constructor será el responsable, en el caso de que existan daños en la obra o a terceros generados. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un socavón en Calle Simón Audenard, el cual presentaba una longitud aproximada de 15 metros, cabe señalar que trabajadores de la obra investigada, se encontraron colocando sellador sobre el asfalto; mientras que en un último reconocimiento de hechos se constató que la infraestructura vial correspondiente a dicho socavón había recibido un tratamiento, para dicha problemática. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra, quien se ostentó como apoderado legal, ofreció como medio de prueba lo siguiente: -----

- Estudio de mecánica de suelos con sello de registro correspondiente al Registro de Manifestación tipo C, con número RVC/C/02/16/ON. -----
- Dictamen Técnico del Socavón, realizado por el Director Responsable de la Obra investigada. -----

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó Dictamen Técnico e informar de las acciones y obras de mitigación en materia de protección civil, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza, la cual emitió opinión técnica de riesgo con número de oficio DGJG/SPC/181/18, en la cual se concluyó que la edificación en su conjunto cumple parcialmente con las condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionamiento.

A su vez, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Venustiano Carranza, informó con número de oficio DGODU/DO/243/18, de fecha 19 de septiembre de 2018, que el socavón fue producto del mal estado del drenaje, que se determinó poner fin al procedimiento en materia de protección civil, puesto que el proyecto que se lleva a cabo en Avenida Ignacio Zaragoza número 838, Colonia Ampliación Civil, Alcaldía Venustiano Carranza, no presenta riesgos respecto a su ejecución y que el socavón se propició principalmente por un mal estado de la infraestructura sanitaria. -----

3.- Impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial).

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento establecen 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. -----

La Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I y VIII, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener



previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

De conformidad con la documentación proporcionada por el desarrollador, misma que fue corroborada con la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el proyecto constructivo cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, número SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016, de fecha 18 de noviembre de 2016, para la construcción de un desarrollo habitacional con 20 edificios de 6 niveles para 979 departamentos, en una superficie total de construcción de 93,250.41 m², de los cuales 62,559.65 m² s.n.b. y estacionamiento en b.n.b. en 30,690.76 m², en una superficie de desplante de 10,163.70 m² y área libre de 5,431.73 m², 1,175 cajones de estacionamiento y equipamiento urbano destinado a servicios, en una superficie de 801.16 m² (incluida en el total de construcción s.n.b.) que corresponde al 5.13% de la superficie total del terreno. -----

En materia de factibilidad de servicios, de dicho instrumento se desprende el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1041263/2017, de fecha 4 de julio de 2017, en la cual el Sistema de Aguas de la Ciudad de México determinó que: -----

"(...) es posible proporcionar los servicios hidráulicos y sanitarios, al proyecto (...) es necesario llevar a cabo las Medidas de Integración Urbana y obligaciones técnicas al interior del desarrollo (Medidas de Mitigación), siendo las que a continuación se mencionan:

Agua Potable

1. *Reposición del pozo de agua potable, denominado Balbuena número 1, considerando el reequipamiento electromecánico y la obra civil, además de la interconexión de la descarga del pozo a la red municipal.*
 2. *Para proporcionar los servicios al desarrollo, a éste le corresponde una toma de agua potable de 76mm (3") de diámetro.*
- (...)

Drenaje, Tratamiento y Reuso

3. *Sustitución de 550 m de la atarjea existente de 0.30 m (12") de diámetro, por otra de 0.76 m (30") sobre la Calzada General Ignacio Zaragoza, iniciando en el pozo de visita que se encuentra frente del predio sobre la Calzada Ignacio Zaragoza y continuar por las Calles de Simón Audenard Horacio Ruíz, hasta conectarse al pozo de visita del colector existente de 0.76 m (30") de diámetro.*
4. *Instalación de accesorios pluviales a cada 30 m de distancia.*

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

- I. *(...) deberá construir una cisterna de almacenamiento para el agua residual tratada, la cual será llenada por medio de la toma domiciliaria, esta gua deberá ser utilizada en la limpieza del inmueble, lavado de autos, riego de áreas verdes y alimentación a los muebles sanitarios, construcción de un cárcamo de bombeo y una caja rompedora de presión para descargar las demasías de agua a la red municipal (...)*



- II. (...) *implementará un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua pluvial con su tanque de tormenta (...)*
- III. *Contará con un sistema de redes separadas de agua potable, residual tratada y pluvial (...)*”.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Agua de la Ciudad De México, corroborar el cumplimiento de las obras de reforzamiento hidráulicas y sanitarias. -----

Cabe señalar que en el citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, se tiene que **el proyecto está sujeto a** realizar las siguientes **Medidas de Integración Urbana**: -----

- Elaboración del Proyecto Ejecutivo Geométrico, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad. -----
- Elaboración del Proyecto Ejecutivo para la sustitución de los Dispositivos de Control de Tránsito, incluyendo el señalamiento horizontal, vertical, así como las condiciones de accesibilidad universal e intervenciones para generar intersecciones seguras incluyendo la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuestas de solución para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad, así como propuestas de solución. -----
- Presentación de Proyecto ejecutivo para dotar infraestructura Ciclista sobre Calzada Ignacio Zaragoza desde el Metro San Lázaro hasta el Metro Pantitlán. -----
- Elaboración y estudio integral de movilidad regional para el Polígono delimitado por las colonias: Ignacio Zaragoza, Puebla, 4 Árboles – Aviación Civil y Ampliación Aviación Civil. -----

En materia de Espacio Público, el proyecto se encuentra condicionado a desarrollar:

- a) Estudio, Proyecto Ejecutivo y Obra de rehabilitación integral del Crucero Seguro en ambos parámetros en la intersección conformada por la Calzada Ignacio Zaragoza, Eje 4 Ote. (Rio Churubusco) y Viaducto Miguel Alemán.
- b) Estudio, Proyecto Ejecutivo y Obra de renovación de imagen urbana de las “plazas” que se encuentran ubicadas en las intersecciones: Av. 4 – Calle 85; Av. Seis – Calle 79; Av. 4 – Calle 73; Av. 4 – Calle 57; Av. Seis – Calle 49; Av. 10 – Calle 51 y Av. Seis – Calle 61.

Respecto al impacto vial, a solicitud de esta Subprocuraduría, la **Subdirección General de Mantenimiento del Sistema de Transporte Colectivo**, informó que **no existe inconveniente por parte de ese Organismo**, se otorgó visto bueno mediante oficio SDGM/1114/2016, de fecha 29 de septiembre de 2016. -----

Por cuanto hace a la materia de vialidad, de conformidad con el oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/0800/2016, de fecha 14 de septiembre de 2016, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitió opinión favorable condicionada a que el proyecto deberá respetar los 1,175 cajones de estacionamiento proporcionados dentro del predio. Los accesos y salidas al estacionamiento deberán ser seguros y expeditos, para no afectar vialidades de acceso. -----

Asimismo, se requiere la elaboración de Proyecto Ejecutivo para la sustitución de los Dispositivos de Control de Tránsito, incluyendo el señalamiento horizontal, vertical y así como las condiciones de accesibilidad universal e intervenciones para generar intersecciones seguras incluyendo identificación de la problemática vial, diagnóstico y



propuestas de solución para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad, incluyendo Infraestructura Ciclistica sobre Calzada Ignacio Zaragoza desde el Metro San Lázaro hasta el Metro Pantitlán. -----

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal, en fecha 17 de agosto de 2018, presentó ante esta Subprocuraduría, Último Informe de Seguimiento de Medidas de Integración Urbana, presentado ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el 28 de marzo de 2018, en donde se asentó que se encuentran en proceso de cumplimiento las siguientes Medidas de Integración Urbana: -----

- La solicitud del mejoramiento del mercado que se encuentra dentro de la colonia Aviación Civil, así como la colocación de señalamiento vertical y horizontal en las vías secundarias de la misma; -----
- Instalación de alumbrado público adicional de tipo fotovoltaico en el entorno del proyecto; -----
- Ajustarse a las medidas de mitigación y compensación que dictamine la Secretaría de Movilidad; -----
- Instalación del señalamiento restrictivo correspondiente; -----
- Proyecto Geométrico, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad; -----
- Proyecto ejecutivo y obra de rehabilitación integral del Crucero Seguro en Calzada Ignacio Zaragoza, Eje 4 Ote. y Viaducto Miguel Alemán; así como un similar de renovación de imagen urbana de las "plazas" ubicadas en: Av. 4 – Calle 85, 73, 57; Av. Seis – Calle 61, 79 y 49; Av. 10 – Calle 51 y 61; -----
- Implementar medidas para reducir el gasto de descarga sanitaria y pluvial; -----
- Diseñar, dotar e instalar alumbrado público que proporcione seguridad a los usuarios, trabajadores y transeúntes; -----
- Donación reglamentaria del 10% equivalente a 1,559.54 m² a favor del Gobierno de la Ciudad de México.

No obstante lo anterior, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observó el mejoramiento del alumbrado público existente, aceras y asfalto de las vialidades que delimitan al predio, ni la implementación del alumbrado público de tipo fotovoltaico en el entorno del proyecto, algunas de las condicionantes impuestas como Medidas de Integración Urbana en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016. -----

En razón de lo anterior corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, evaluar su ejecución y resultados, de todas y cada una de las Medidas de Integración Urbana, estipuladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016, previo a la emisión del Aviso de Terminación de Obra en términos del artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

4.- En materia de impacto ambiental.

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y de riesgo, previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción. -----

De conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, se otorgó Autorización Condicionada en Materia de



Impacto Ambiental en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010050/2016, con número de expediente DEIA-MG-1008/2016, de fecha 20 de septiembre de 2016, mediante la cual se autoriza de manera condicionada en materia de impacto ambiental el proyecto denominado "Zaragoza 838", consistente en la demolición de 2 construcciones existentes, con una superficie total a demoler de 169.01 m² y posteriormente, la construcción de un conjunto habitacional, para albergar 979 departamentos distribuidos en 17 edificios de 6 niveles cada uno, con una superficie de construcción sobre nivel medio de banqueta de 62,559.65 m²; además, de un sótano y semisótano para 1,175 cajones de estacionamiento con una superficie de construcción bajo nivel medio de banqueta de 30,690.76 m², sumando una superficie total de construcción de 93,250.41 m². -----

Asimismo, remitió el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/006315/2017, de fecha 15 de junio de 2017, correspondiente al primer informe de cumplimiento a las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa referida en el párrafo anterior. Hay que mencionar además que informó que en fecha 5 de diciembre de 2017, el interesado presentó ante esa Dirección General el segundo informe trimestral, el cual se encontraba en evaluación para dar cumplimiento a las condicionantes establecidas en la Resolución Referida. ----

Al respecto, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral que desarrolla el proyecto constructivo, en fecha 17 de agosto de 2018, presento ante esta Subprocuraduría Último Informe de cumplimiento de términos y condicionantes ambientales que hizo llegar a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el día 5 de diciembre de 2017, las condicionantes pendientes: -----

- 2.0 - Plantación de 18 Fresnos y 18 Pata de Vaca en el Camellón sobre Calzada Ignacio Zaragoza entre Viaducto y Retorno 13; -----
- 2.1 - Restitución de 2 árboles de 4 m de altura, diámetro de tallo medido a 0.30 m del cuello a la raíz, tallo recto sin malformaciones, libre de plagas y enfermedades; -----
- 2.4 Crear mínimo 5,431.73m² de áreas verdes al interior del domicilio; -----
- 3.0 - Destinar a la elaboración de Mulch los materiales y desechos producto del derribo de árboles al interior y exterior del predio; -----
- 8.4 - Cumplir con el manejo de los residuos de la construcción desde su recolección, transferencia y transporte. -----

En conclusión, 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/010050/2016, corroborar el cumplimiento de las mismas, particularmente las determinadas en "Factores Ambientales" en los puntos 2.0, 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4, 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 Avenida Ignacio Zaragoza número 838, Colonia Ampliación Civil, Alcaldía Venustiano Carranza, le aplica doble zonificación: E/3/20 (Equipamiento, 3 niveles máximo de construcción, 20% de área libre), y HC/3/20/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); adicionalmente la Norma de Ordenación Sobre Vialidad para Calzada Ignacio Zaragoza en el tramo U-V de Asistencia Pública a Río Churubusco, HM/Z (Habitacional Mixto, densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá); además la Norma General de Ordenación número 10 le concede la zonificación **HC/22/50/Z** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 22 niveles máximos de construcción, 50% 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) aunado a lo anterior la Norma General de Ordenación número 7, le permite al proyecto alcanzar una altura de 36.375 m. -----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, con número de folio **29168-151RACA16**, con fecha de expedición 9 de mayo de 2016, que certifica que se permite **HM/6/5,431.373/Z** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 5,431.73 m² mínimo de Área Libre y Densidad Z: Lo que indique la zonificación del Programa, cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), de conformidad con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN". -----
3. El predio de mérito cuenta con el "ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DE UN POLÍGONO DE ACTUACIÓN, MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO, EN EL PREDIO UBICADO EN CALZADA IGNACIO ZARAGOZA NÚMERO 838, COLONIA AMPLIACIÓN CIVIL, DELEGACIÓN VENUSTIANO CARRANZA", conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/014/2017, de fecha 23 de febrero de 2016. -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C para obra nueva, folio RVC/C/02/16/ON, para 979 viviendas distribuidas en 20 edificios de 6 niveles con una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 62,559.65 m², con una superficie de desplante de 10,163.70 m² (65.17%) y 5,431.73 m² (34.83%) de área libre. -----
5. El proyecto registrado, se apeg a las Normas Generales de Ordenación número 7 y 10, así como al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, respecto al cumplimiento de alturas, niveles y el mínimo de área libre que debe guardar el proyecto. -----



6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Venustiano Carranza, emitió opinión técnica de riesgo con número de oficio DGJG/SPC/181/18, en la cual se concluyó que la edificación en su conjunto cumple parcialmente con las condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionamiento. -----
7. Corresponde a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza instrumentar evaluación en materia de Riesgo por las actividades de construcción que se ejecutan en el predio de mérito, así como realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----
8. La Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitió opinión favorable condicionada para respetar 1,175 cajones de estacionamiento y no afectar vialidades por accesos y salidas del proyecto, con número de oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/0800/2016, de fecha 14 de septiembre de 2016. -----
9. El proyecto constructivo cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, número SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016 de fecha 18 de noviembre de 2016, en el que se impusieron diversas medidas de integración urbana, que deberán cumplirse paulatinamente. -----
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 todas y cada una de las condicionantes impuestas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano número SEDUVI/DGAU/26886/2016. DGAU.16/DEIU/057/2016, 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 Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1041263/2017, de fecha 4 de julio de 2017, emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido condicionado a llevar a cabo obras de reforzamiento hidráulicas y sanitarias. -----
12. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Agua de la Ciudad De México, corroborar el cumplimiento de las obras de reforzamiento hidráulicas y sanitarias, establecidas en la opinión técnica con número de oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1041263/2017. -----
13. La obra de mérito cuenta con visto bueno por parte del Sistema de Transporte Colectivo Metro, por encontrarse cercana a las instalaciones de la Red del Metro en oficio S.D.G.M./1114/2016, de fecha 29 de septiembre de 2016. -----
14. El conjunto habitacional denunciado cuenta con Autorización de Impacto Ambiental, condicionada a dar cumplimiento a los términos y condicionantes de Impacto Ambiental, establecidas en la Resolución número SEDEMA/DGRA/DEIA/010050/2016. -----



15. 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/010050/2016, corroborar el cumplimiento de las mismas particularmente las condicionantes de "Factores Ambientales" en los 2.0, 2.1, 2.2, 2.3 y 2.4, 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. -----

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 de Protección Civil de la Alcaldía Venustiano Carranza, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

REMIG/JP/JEBA

[Firma manuscrita]

