

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **14 DIC 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-364-SOT-153, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de febrero de 2017, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (afectación de área verde e impacto ambiental) en Calle Redención Indígena sin número, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de febrero de 2017.

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras.

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 la persona denunciante 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 85 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva) y ambiental (impacto ambiental, derribo de árboles y afectación de área verde), como lo son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Magdalena Contreras vigente.

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 e impacto urbano)

A.- Zonificación

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras, se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra y además se exhibía letrero de obra y por el costado correspondiente a Boulevard Adolfo Ruiz Cortines se observaron establecimientos mercantiles de un nivel de altura en funcionamiento.

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de denuncia es de 29,386.00 m². No obstante, existe una zona federal al interior del mismo de 3,189.69 m², por lo tanto sólo se podrá utilizar una superficie de predio de 26,196.31 m² para construcción, toda vez que las zonas federales deberán mantenerse totalmente libres de construcción conforme a la Norma General de Ordenación 15.

Por otra parte, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones **HM 6/40/M** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.0 m² de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos; **HM 8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos y **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento poniente), Tramo A-A', de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Magdalena Contreras vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005, lo cual se traduce en lo siguiente:

Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Nivales	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
HM 6/40/M	26,196.31	10,478.524	40	15,717.786	60	94,306.716	3.6	6	524
HM 8/40/A	26,196.31	10,478.524	40	15,717.786	60	125,742.288	4.8	8	794
HM 12/40/A	26,196.31	10,478.524	40	15,717.786	60	188,613.432	7.2	12	794

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151REJU16, con fecha de expedición del 22 de noviembre de 2016, en el que se señalan las zonificaciones aplicables y en el que se permite una superficie máxima de construcción cuantificable de 188,613.432 m² respecto a la zonificación **HM 12/40/A**.

En razón de lo anterior, al predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía Magdalena Contreras, le corresponden las zonificaciones **HM 6/40/M** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.0 m² de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos; **HM 8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos y **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento



ponente), Tramo A-A', de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para Magdalena Contreras vigente. Asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151REJU16, con fecha de expedición del 22 de noviembre de 2016, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso.

B.- Impacto urbano

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lidice, Alcaldía la Magdalena Contreras, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, en sentido positivo para un proyecto denominado "Hotel Galería Plaza San Jerónimo" consistente en la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento, para la ampliación de 8,925.22 m² de la construcción preexistente, con 5 cuerpos constructivos de hasta 9 niveles de altura, proporcionando un total de 793 cajones y superficie de construcción cuantificable de 20,692.18 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016, del que se desprende la siguiente información:

Elementos	Certificado 73215-151-REJU16	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016
Uso	Hotel, centro comercial y estacionamiento	Hotel, centro comercial y estacionamiento
Superficie del terreno	26,196.31 m ²	26,196.31 m ²
Niveles	12	Hasta 9
Área libre de construcción	10,478.524 m ² (40%)	15,717.79 m ² (42.16%)
Superficie de desplante	15,717.786 m ² (60%)	11,044.33 m ² (42.16%)
Superficie de construcción cuantificable	186,613.43 m ²	20,692.18 m ²
Superficie total de Construcción Existente		8,925.22 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetá (existente)		7,941.32 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetá (existente)		983.90 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetá (ampliación)		12,750.86 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetá (ampliación)		23,236.84 m ²
Superficie total de construcción (ampliación)		35,987.70 m ²
Sótanos (ampliación)		4
Cajones (ampliación)		579



De lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento en hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016.

Adicionalmente con el citado Dictamen de Estudio de Impacto Urbano se otorgaron las opiniones favorables en las materias de: Delegacional, movilidad, agua y drenaje, espacio público y reglamentaria, debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para las mismas, por lo que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía La Magdalena Contreras conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016.

2.- En materia de construcción (obra nueva)

A.- Obra nueva

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras, se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra y además se exhibía letrero de obra y por el costado correspondiente a Boulevard Adolfo Ruiz Cortines se observaron establecimientos mercantiles de un nivel de altura en funcionamiento.

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio RMCC/003/17 con vigencia del 06 de septiembre de 2017 al 06 de septiembre del 2020 en modalidad de ampliación para la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento de hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos con superficie total de construcción (ampliación) de 35,987.70 m² y 579 cajones de estacionamiento, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente:



Elementos	Certificado 73215-151-REJU16	RMC RMCC/003/17
Uso	Hotel, centro comercial y estacionamiento	Hotel, centro comercial y estacionamiento
Superficie del terreno	26,196.31 m ²	26,196.31 m ²
Niveles	12	Hasta 9
Área libre de construcción	10,478.524 m ² (40%)	15,161.98 m ² (57.84%)
Superficie de desplante	15,717.786 m ² (60%)	11,044.33 m ² (42.16%)
Superficie de construcción cuantificable	188,613.43 m ²	20,692.18 m ²
Superficie total de Construcción Existente		8,925.22 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta (existente)		7,941.32 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta (existente)		983.90 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta (ampliación)		12,750.86 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta (ampliación)		23,236.84 m ²
Superficie total de construcción (ampliación)		35,987.70 m ²
Sótanos (ampliación)		4
Cajones (ampliación)		579

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de ampliación que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción folio Tipo C folio RMCC/003/17 con vigencia del 06 de septiembre de 2017 al 06 de septiembre del 2020 para los trabajos de ampliación de un hotel, centro comercial y estacionamiento de hasta 9 niveles de altura, y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151REJU16, con fecha de expedición del 22 de noviembre de 2016, en términos de la zonificación **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno) por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (Parámetro Poniente), Tramo A-A', de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente.

3.- En materia ambiental (impacto ambiental, derribo de árboles y zona federal-afectación de área verde)

A.- Impacto ambiental

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras, se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra, así como esquilmos al interior del predio.

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el predio investigado, cuenta con expediente DEIA-ME-0201/2016, integrado con motivo de la manifestación de



impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado "Ampliación Hotel San Jerónimo Galerías Plaza", consistente en la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento, que amplía 8,925.22 m² de construcción preexistente, con 5 cuerpos constructivo de hasta 9 niveles de altura, proporcionando un total de 793 cajones y superficie de construcción cuantificable de 20,692.18 m², con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016, de lo que se desprende la siguiente información:

Elementos	Certificado 73215-151-REJU16	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016
Uso	Hotel, centro comercial y estacionamiento	Hotel, centro comercial y estacionamiento
Superficie del terreno	26,196.31 m ²	26,196.31 m ²
Niveles	12	Hasta 9
Área libre de construcción	10,478.524 m ² (40%)	15,717.79 m ² (42.16%)
Superficie de desplante	15,717.786 m ² (60%)	11,044.33 m ² (42.16%)
Superficie de construcción cuantificable	188,613.43 m ²	20,692.18 m ²
Superficie total de Construcción Existente		8,925.22 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta (existente)		7,941.32 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta (existente)		983.90 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta (ampliación)		12,750.86 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta (ampliación)		23,236.84 m ²
Superficie total de construcción (ampliación)		35,967.70 m ²
Sótanos (ampliación)		4
Cajones (ampliación)		579

De lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento en hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016.

Adicionalmente corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las condicionantes que se establecieron en Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, únicamente en el caso de su cumplimiento total.



C.- Zona federal y afectación de área verde

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra, así como esquilmos al interior del predio.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005, en el que se localizó el predio motivo de denuncia, no se identificó la existencia de una zona federal al interior del predio investigado.

Por su parte, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió planos de alineamiento y derechos de vía en los que se identificó el predio motivo de denuncia y en los que no se señala alguna zona federal localizada en el predio investigado.

Sin embargo, la Comisión Nacional del Agua del Gobierno Federal remitió copia del oficio BOO.R01.01.01.1.1-2305 de fecha 17 de septiembre de 2013, en el cual se resolvió procedente otorgar prórroga de título de concesión para explotar, usar o aprovechar causes, vasos, zonas federales o bienes nacionales a cargo de esa Comisión, con número 13DFE100912/26EAGR03, para una superficie de 3,189.69 m2 para el uso de servicios por un plazo de 10 años, contados a partir del 8 de abril de 2013 al 8 de abril de 2023, adicionalmente, informó que no se cuenta con el plano de delimitación de zona federal concesionada número 13DFE100912/26EAGR03, sin embargo, ésta se otorgó con base en el croquis de localización que forma parte del expediente de la concesión y del oficio citados.

Es de mencionar que las zonas federales deberán mantenerse totalmente libres de construcción, las cuales quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación y demás ordenamientos en la materia, de conformidad con la Norma General de Ordenación 15 Zonas Federal y Derechos de Vía.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-2004-2018 se solicitó a la Dirección General del Organismo de Cuenca de Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua llevar a cabo las acciones de inspección correspondientes en el predio investigado, con la finalidad de que se respete el uso otorgado a la zona concesionada número 13DFE100912/26EAGR03 y que la misma no se esté invadiendo con edificaciones nuevas.

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras cuenta con Prórroga de título de concesión para explotar, usar o aprovechar causes, vasos, zonas federales o bienes nacionales a cargo de esa Comisión Nacional del Agua, con número 13DFE100912/26EAGR03, para una superficie de 3,189.69 m2 para el uso de servicios por un plazo de 10 años, contados a partir del 8 de abril de 2013 al 8 de abril de 2023, la cual fue otorgada con base en el croquis de localización que forma parte del expediente de la concesión y del oficio citados y la que deberá mantenerse totalmente libres de construcciones de conformidad con la Norma General de Ordenación 15 Zonas Federal y Derechos de Vía.

Al respecto, corresponde a la Dirección General del Organismo de Cuenta de Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua llevar a cabo las acciones de inspección correspondientes en el predio investigado, con la finalidad de vigilar que se respete el uso otorgado a la zona concesionada número



B.- Derribo de árboles

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lidice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras, se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra, así como esquilmos al interior del predio.

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, para el predio investigado cuenta con expediente DEIA-ME-0201/2016, integrado con motivo de la manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento de un hotel, centro comercial y estacionamiento en hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m² del cual se desprende en su punto 2.0 referente a Vegetación, en la que se autorizó el derribo de 86 individuos arbóreos, el retiro de 9 individuos muertos y el trasplante de 17 árboles; imponiendo como medida de compensación una restitución física de 180 cedros blancos, 88 fresnos y la entrega de 322 árboles adicionales, debiendo presentar un Proyecto de Arquitectura del Paisaje con un programa de mantenimiento y una propuesta de plantación en el interior del domicilio o en el área de influencia del proyecto.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-9847-2017 de fecha 04 de diciembre de 2017 se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección respecto al derribo de árboles que se realiza en el predio investigado, con la finalidad de que dichas actividades se apeguen a las condicionantes de vegetación establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016.

De lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lidice, Alcaldía La Magdalena Contreras cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental con la que se autorizó el retiro de 186 individuos arbóreos y el retiro de 9 individuos muertos, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección respecto al derribo de árboles que se realiza en el predio investigado, con la finalidad de que dichas actividades se apeguen a las condicionantes de vegetación establecidas en la Resolución citada imponiendo las medidas y sanciones procedentes, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9847-2017.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar que se cuente con el visto bueno de la compensación de los árboles derribados en el predio investigado consistente en la restitución física de 180 cedros blancos, 88 fresnos y la entrega de 322 árboles adicionales, debiendo presentar un proyecto de arquitectura del paisaje con un programa de mantenimiento y una propuesta de plantación en el predio o en el área de influencia del proyecto.



13DFE100912/26EAGR03 y que la misma no se esté invadiendo con edificaciones nuevas, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2004-2018. _____

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

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, en Avenida Contreras número 300, Colonia San Jerónimo Lídice, Alcaldía La Magdalena Contreras, se constató un predio con 2 frentes, en el costado correspondiente a Avenida Contreras se identificaron trabajadores de la construcción realizando actividades propias de limpieza y preparación del terreno para iniciar trabajos de obra, así como esquilmos al interior del predio, se exhibía letrero de obra. Por el costado correspondiente a Boulevard Adolfo Ruiz Cortines se observaron establecimientos mercantiles de un nivel de altura en funcionamiento.

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 28 de enero de 2005, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponden las zonificaciones **HM 6/40/M** (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad M: una vivienda cada 50.0 m² de la superficie de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos; **HM 8/40/A** (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos y **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno), donde el uso de suelo para hoteles, plazas y servicios se encuentran permitidos por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento poniente), Tramo A-A', de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa. Asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151REJU16, con fecha de expedición del 22 de noviembre de 2016, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso. -----
2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras cuenta para el predio motivo de denuncia con Registro de manifestación de Construcción Tipo C folio RMCC/003/17 con vigencia del 06 de septiembre de 2017 al 06 de septiembre del 2020 para los trabajos de ampliación de un hotel, centro comercial y estacionamiento en has 9 niveles de altura, y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151REJU16, con fecha de expedición del 22 de noviembre de 2016, en términos de la zonificación **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno) por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Adolfo Ruiz Cortines (paramento poniente), Tramo A-A', de Avenida San Jerónimo a Camino a Santa Teresa, conforme al Programa de Delegacional de Desarrollo Urbano para La Magdalena Contreras vigente. -----
3. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio de interés con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU. 16/DEIU/061/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, en sentido

positivo para llevar a cabo la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento de hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en la zonificación **HM 12/40/A** (Habitacional Mixto, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 33.0 m² de terreno) el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016, con el que se otorgó las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia.

4. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016 de fecha 06 de diciembre de 2016, únicamente en el caso de su cumplimiento total.
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señaladas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/28404/2016 DGAU.16/DEIU/061/2016.
6. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México para el predio investigado cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un hotel, centro comercial y estacionamiento en hasta 9 niveles de altura y 4 sótanos, superficie de construcción cuantificable de 12,750.86 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 73215-151-REJU16 de fecha 22 de noviembre de 2016.
7. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las condicionantes que se establecieron en Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, únicamente en el caso de su cumplimiento total.
8. El predio motivo de denuncia cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013350/2016, de fecha 15 de noviembre de 2016, que contiene la autorización condicionada en materia de impacto ambiental con la que se autorizó el retiro de 186 individuos arbóreos y el retiro de 9 individuos muertos, al respecto, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección respecto al derribo de árboles que se realiza en el predio investigado, con la finalidad de que dichas actividades se apeguen a las condicionantes de vegetación establecidas en la citada Resolución Administrativa, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-9847-2017.
9. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México corroborar que se cuente con el visto bueno de la compensación de los árboles derribados en el predio investigado consistente en la restitución física de 180 cedros blancos, 88 fresnos y la entrega de 322 árboles adicionales, debiendo presentar un proyecto de arquitectura del



paisaje con un programa de mantenimiento y una propuesta de plantación en el predio o en el área de influencia del proyecto. -----

10. El predio motivo de investigación, cuenta con Prórroga de título de concesión para explotar, usar o aprovechar causas, vasos, zonas federales o bienes nacionales a cargo de esa Comisión Nacional del Agua, con número 13DFE100912/26EAGR03, para una superficie de 3,189.69 m2 para el uso de servicios por un plazo de 10 años, contados a partir del 8 de abril de 2013 al 8 de abril de 2023, la cual fue otorgada con base en el croquis de localización que forma parte del expediente de la concesión y del oficio citados, misma que deberá mantenerse totalmente libre de construcciones de conformidad con la Norma General de Ordenación 15 Zonas Federal y Derechos de Vía. -----
11. Corresponde a la Dirección General del Organismo de Cuenca Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua llevar a cabo las acciones de inspección correspondientes en el predio investigado, con la finalidad de que se respete el uso otorgado mediante la concesión número 13DFE100912/26EAGR03 y que la misma no se esté invadiendo con edificaciones nuevas, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2004-2018. -----

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 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 la persona denunciante, así como a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Magdalena Contreras, a la Dirección General de Regulación Ambiental y Vigilancia Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Dirección General del Organismo de Cuenca de Aguas del Valle de México de la Comisión Nacional del Agua. -----

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

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

JELN/MBG/SRM