Expediente: PAOT-2016-IO-49-SOT-38

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 20 JUL 2017 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-49-SOT-38, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 25 de octubre de 2016, el titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por la construcción que se realiza en Avenida Santa Fe número 498, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 31 de octubre de 2016. ----------

Para la atención de la investigación iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III y IV 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 materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. ----------

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)

El predio ubicado en Avenida Santa Fe número 498, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de mayo de 2012, asignándole la zonificación **HSO/12/40** (Habitacional Servicios y Oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). ----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un basamento de 2 niveles a doble altura cada uno, donde están en funcionamiento diversos establecimientos mercantiles, en la azotea del basamento se desplantan 2 torres, la primera totalmente edificada con 35 niveles de altura y la segunda en obra negra con 33 niveles de altura y preparación para un nivel adicional. --

Por otra parte, una persona que se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba diversas documentales entre las que se encuentran el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC-003-11, con vigencia del 06 de mayo de 2011 al 06 de mayo de 2014 y prórroga del Registro Manifestación de Construcción tipo "C" número 04/PMC/012/14/05, con vigencia del 06 de mayo de 2014 al 06 de mayo de 2017, para la construcción de 423 viviendas y comercio en 38 niveles, en una superficie total de construcción de 103,560.50 m², área libre de 3,085.10 m², equivalente al 40.69% de la superficie del predio (7,581.95 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Superficie cuantificable y no cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
7,581.95 m^2	6,196.29 m^2	3,085.10 m^2 equivalente al 40.69%	103,560.50 m^2	Cuantificable 65,395.29 m^2 y no cuantificable 38,165.21 m^2 (sótanos)	38 niveles, 423 viviendas

En razón de lo anterior, al tramitar el Registro de Manifestación el 06 de mayo de 2011, al predio de mérito le aplicaba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, que le asignaba la zonificación **HSO/7.00 v.a.t./altura libre/30** (Habitacional Servicios y Oficinas, superficie máxima de construcción 37,523.97 m^2, altura libre, 30% mínimo de área libre). ----------

En razón de lo anterior, y en concordancia con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se podrán edificar en el predio hasta 834 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 37,523.97 m², lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Área libre mínima (30%)**	**Superficie de Desplante (70%)**	**Superficie Máxima de Construcción**	**Número de viviendas factibles**
7,581.95 m^2	2,274.585 m^2	5,307.37 m^2	37,523.97 m^2	834 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. ----------

2.- Impacto Urbano e Impacto Ambiental

El artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m^2 de construcción, adicionalmente, establece que de los proyectos mencionados, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos.----------

Asimismo, la Norma de Ordenación General número 19, Estudio de Impacto Urbano, establece que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental: Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción.----------

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

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, al haber tramitado el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC-003-11, con vigencia del 06 de mayo de 2011 al 06 de mayo de 2014 y prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 04/PMC/012/14/05, cuando se encontraba vigente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, el cual establecía lo siguiente: ----------

> "(…) *en el polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Santa Fe no se requerirá del estudio de impacto urbano* (…) *Lo anterior, debido a que los usos del suelo, densidades e intensidades de construcción, así como la dotación de infraestructura y de servicios del polígono Santa Fe se han establecido de acuerdo al cálculo de las capacidades máximas para satisfacer las necesidades y control de la zona* (…)". ----------

Por otra parte, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/014167/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016, informó que el particular no presentó la información solicitada para la obtención del Estudio de Daño Ambiental folio 010280/2015, en fecha 18 de marzo de 2016, se emitió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/002160/2016, mediante el cual dio de baja el Estudio de Daño Ambiental en comento y a la fecha no se ha ingresado nueva solicitud de autorización o regularización en materia de impacto ambiental. ----------

En razón de lo anterior esta Entidad mediante oficios PAOT-05-300/300-10591-2016 y PAOT-05-300/300-1448-2017, de fechas 19 de diciembre de 2016 y 18 de febrero de 2017, respectivamente, solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia de impacto ambiental, en específico por cuanto hace a contar

con Autorización en materia de Impacto Ambiental, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes. ----------

Así las cosas, al registrar la Manifestación de Construcción cuando se encontraba vigente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, no se requería contar con el Dictamen de Impacto Urbano para las actividades de obra nueva que se realizan en el predio ubicado en Avenida Santa Fe número 498, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Sin embargo, incumple lo establecido en el artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Autorización en Materia de Impacto Ambiental para las actividades de obra nueva que se llevan a cabo en el predio de mérito. En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia de impacto ambiental, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-10591-2016 y PAOT-05-300/300-1448-2017, de fechas 19 de diciembre de 2016 y 18 de febrero de 2017, respectivamente. ----------

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 Avenida Santa Fe número 498, Colonia Santa Fe, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentra dentro de la poligonal de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de mayo de 2012, asignándole la zonificación **HSO/12/40** (Habitacional Servicios y Oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). ----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un basamento de 2 niveles a doble altura cada uno, donde están en funcionamiento diversos establecimientos mercantiles, en la azotea del basamento se desplantan 2 torres, la primera totalmente edificada con 35 niveles de altura y la segunda en obra negra con 33 niveles de altura y preparación para un nivel adicional. ----------

3. El apoderado legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba diversas documentales entre las que se encuentran el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC-003-11, con vigencia del 06 de mayo de 2011 al 06 de mayo de 2014 y prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 04/PMC/012/14/05, con vigencia del

06 de mayo de 2014 al 06 de mayo de 2017, para la construcción de 423 viviendas y comercio en 38 niveles, en una superficie total de construcción de 103,560.50 m², área libre de 3,085.10 m², equivalente al 40.69% de la superficie del predio (7,581.95 m²). ----------

4. Al registrar la Manifestación de referencia en fecha 06 de mayo de 2011, al predio de mérito le aplicaba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, que le asignaba la zonificación **HSO/7.00 v.a.t./altura libre/30** (Habitacional Servicios y Oficinas, superficie máxima de construcción 37,523.97 m^2, altura libre, 30% mínimo de área libre). En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. --

5. Al registrar la Manifestación de Construcción cuando se encontraba vigente el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, se exentaba de requerir Dictamen de Impacto Urbano para las actividades de obra nueva en el predio de mérito. ----------

6. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación HSO/7.00 v.a.t./altura libre/30, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de septiembre del año 2000. ----------

7. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/014167/2016, de fecha 28 de noviembre de 2016, informó que el particular no presentó la información solicitada para la obtención del Estudio de Daño Ambiental folio 010280/2015, en fecha 18 de marzo de 2016, por lo que se emitió el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/002160/2016, mediante el cual dio de baja el Estudio de Daño Ambiental en comento y a la fecha no se ha ingresado nueva solicitud de autorización o regularización en materia de impacto ambiental. ----------

8. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia de impacto ambiental, e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, solicitadas por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-10591-2016 y PAOT-05-300/300-1448-2017. ----------

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: ----------

Expediente: PAOT-2016-IO-49-SOT-38

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Vigilancia 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JELN/MVS/ENVL