



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2021

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 Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, 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-2018-3147-SOT-1367 y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto de 2018, 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, ejerció 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), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2018. -----

Con fecha 21 de agosto de 2019, 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, ejerció 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) y ambiental (derribo de arbolado) en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de septiembre de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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, 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; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. -----



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

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, impacto y movilidad), construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (impacto y derribo de arbolado), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

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, urbano y movilidad) y factibilidad de servicios

A. Zonificación

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, existe un predio delimitado por barda perimetral, observando letreros de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC/002/18, de la Autorización en materia de Impacto Ambiental folio 20116/2017 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 34307-121PLFR17. Al interior se observó un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,898 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/002/18 para obra nueva con vigencia del 18 de abril de 2018 al 18 de abril de 2021 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 3/50** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), así como **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca), tramo C-D del kilómetro 18 a Avenida Veracruz Paramento sur, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

Adicionalmente, al predio motivo de denuncia, le aplica la Norma de Ordenación de Áreas con Potencial de Desarrollo referente a las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), situadas en una franja de 40 metros de ancho en los lotes con frente a Boulevard Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el Kilómetro 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz en la que se podrá aplicar 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, referente a alturas máximas por superficie de predios". -----

Derivado de lo anterior, el predio investigado cuenta con superficie de 1,501 a 2,000 m² en adelante, es decir 1,898 m² de superficie de terreno y con un frente de 32.50 m, de acuerdo con lo señalado en la Norma General de Ordenación número 10, predios con superficie a partir de 1,000 m² y con frente mínimo de 15 m, al predio de referencia le aplica la zonificación **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), por localizarse dentro de Áreas con Potencial de Desarrollo establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, lo cual se traduce en lo siguiente: -----



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

	Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%			
Zonificación directa	H 3/50	1,898	949	50	949	50	2,847	3	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad	HM 5/40	1,898	759.20	40	1,138.80	60	5,694	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10	HM 13/30	1,898	569.40	30	1,328.60	70	17,271.80	13	De acuerdo a proyecto

Por otra parte, la entonces Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/020/2017 de fecha 30 de marzo de 2017; en el que se dictamina procedente su constitución para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de una torre de 27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles) para 52 viviendas, integrado de la siguiente manera: -----

Sup. del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción cuantificable m ²	Viviendas	Niveles	Uso
	m ²	%	m ²	%				
1,898	1,314.68	69.27	583.32	30.73	Sobre nivel de banqueta: 17,271.80	52	27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles)	Habitacional

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación lo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación que le asigna 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, referente a alturas máximas por superficie de predios" aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente.

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente, obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo, de ser el caso, reotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción; por lo que para el caso que nos ocupa se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación por ubicarse en la Carretera Federal México-Toluca. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de una torre de 27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles) para 52 viviendas, una superficie de construcción cuantificable de 17,271.80 m², superficie de desplante de 583.32 m² (30.73%) y área libre de construcción de 1,314.68 m² (69.27%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación HM 13/30 (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) que le asigna la Norma General de Ordenación número 10, aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

B. Impacto urbano, movilidad y factibilidad de servicios

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, existe un predio delimitado por barda perimetral, observando letreros de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC/002/18, de la Autorización en materia de Impacto Ambiental folio 20116/2017 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 34307-121PLFR17. Al interior se observó un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería. -----

Al respecto, la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 en sentido positivo para un conjunto habitacional consistente en una torre de 27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles) y 5 sótanos, desplante de 571.22 m² (30.10%), área libre de 1,326.78 m² (69.90%) y una superficie total de construcción de 22,205.50 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 31797-151ROMA17	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,898 m ²	1,898 m ²
Viviendas	52	52
Niveles	27	27
Área libre de construcción	1,314.68 m ² (69.27%)	1,326.78 m ² (69.90%)
Superficie de desplante	583.32 m ² (30.73%)	571.22 m ² (30.10%)
Superficie de construcción cuantificable	17,271.80 m ²	14,784.58 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	17,271.80 m ²	14,784.58 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	-----	7,420.92 m ²
Superficie total de construcción	17,271.80 m ²	22,205.50 m ²
Sótanos	-----	5
Cajones de estacionamiento	-----	178

Por otra parte, en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017, se establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto habitacional en 27 niveles en el predio de interés, considerando, entre otras, para las materias de vialidad, agua y drenaje lo siguiente: -----

En materia de vialidad: mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/04280/2017 de fecha 26 de mayo de 2017 la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitó opinión respecto a movilidad a la entonces Dirección General de Prevención de la Secretaría de Protección. -----

No obstante, es de mencionar que el Programa Delegacional vigente para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997, con 24 años de antigüedad respecto al presente año 2021, señala que la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, por su ubicación geográfica es el paso obligado de las vialidades que comunican a la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca, Estado de México, como es el caso de la Carretera Federal México-Toluca por lo que se considera una vialidad de integración regional; sin embargo, la Carretera Federal México-Toluca muestra una falta de integración vial principalmente en su



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

sentido norte-sur ocasionado por la insuficiencia de cruces de la Carretera México-Toluca, aunado a la falta de continuidad en las vías alternas a la carretera, en especial en la parte sur de Contadero-Santa Fe Álvaro Obregón, por lo que resulta insuficiente para el flujo vehicular, ocasionando congestionamientos viales, los cuales son incrementados por el uso de suelo habitacional mixto con el que colinda. -----

Adicionalmente, la Carretera Federal México-Toluca es una de las vialidades donde circulan 10 rutas de transporte por lo que en esa zona se ha concentrado la comunicación de la zona centro de la Alcaldía con la zona poniente de la ciudad con un flujo de personas y bienes principalmente a través de la citada carretera; sin embargo, la comunicación norte-sur en relación con la Alcaldía Álvaro Obregón y con el Estado de México, se proporciona en forma secundaria, como reflejo del desarrollo vial insuficiente. Asimismo, la relación de la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca, Estado de México genera mayor cantidad de viajes-persona, con cerca de 10,000 pasajeros diarios, por lo que en cuanto al funcionamiento de las vialidades para este flujo, la Autopista de Cuota México-Toluca al igual que las demás de cuota en el área, cuentan con altos niveles de servicio, contrario a la Carretera Federal que cuenta con bajos niveles de servicio. -----

Así las cosas, para las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017 para el predio motivo de denuncia, no se contempló el diagnóstico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado desde 1997 en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, ni se consideraron las nuevas construcciones que se generaron hasta el año 2017 (fecha de emisión del dictamen), toda vez que las medidas de integración urbana establecidas en el citado dictamen de estudio de Impacto urbano se relacionan únicamente al entorno del predio investigado y no a así a las transformaciones urbanas que ha sufrido la zona aledaña a la Carretera México-Toluca. -----

En materia de agua y drenaje: mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/04279/2017 de fecha 26 de mayo de 2017 la entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitó opinión técnica en materia hidráulica, misma que fue entendida como favorable de conformidad con el artículo 80 de la entonces vigente Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Sin embargo, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1048844/2018 de fecha 03 de octubre de 2018 informó que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1039667/2017/2018 de fecha 05 de julio de 2018 emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en **sentido negado** para el predio de mérito. -----

Adicionalmente, el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, señala como una problemática para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos un déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, debido a que la población demanda 480 lt/seg, mientras que la dotación es de únicamente 420 lt/seg; no obstante, que la Carretera México-Toluca donde se localiza el predio motivo de denuncia, se considera una Zona con Potencial de Desarrollo, es decir, zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano que cuentan con accesibilidad y servicios; sin embargo, la zona carece de factibilidad de servicios. -----

En razón de lo anterior, se considera que, si bien el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017 para el predio investigado, estableció como medida de integración urbana en materia de agua y drenaje el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

de la Ciudad de México y diversos inversionistas", lo cierto, es que el proyecto de obra nueva de 52 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 14,784.58 m² que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios que garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje, aunado a que para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se determinó que existe una problemática de déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, conforme al Programa Delegacional vigente para la Alcaldía, publicado en el año 1997. -----

En este sentido, se desprende que el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017, en el que se otorgó la opinión favorable en materia de vialidad, de agua y drenaje omitiendo determinar las medidas de integración urbana para cada materia. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar si emitió dictamen de estudio de impacto de movilidad para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017, y considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos publicado en el año 1997 y su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2021, y de ser el caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, se propicie el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, y se asegure su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en la Ley de Movilidad, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) de su Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----

En consecuencia, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística 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, garantizando la implementación de medidas en materia vial y de agua y drenaje considerando la solución a la problemática vial de la Carretera Federal México – Toluca, especificada en el Programa Delegacional vigente, a su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2021 y se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 52 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 14,784.58 m² y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obra 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/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, existe un predio delimitado por barda perimetral, observando letreros de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC/002/18, de la Autorización en materia de



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

Impacto Ambiental folio 20116/2017 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 34307-121PLFR17. Al interior se observó un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MC/002/18 con vigencia del 18 de abril de 2018 al 18 de febrero de 2021, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 31797-151ROMA17	RMC V1-MB/002/18 (obra nueva)
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,898 m ²	1,898 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	52
Niveles	27	27
Área libre	1,314.68 m ² (69.27%)	1,331.20 m ² (70.13%)
Superficie de desplante	583.32 m ² (30.73%)	566.80 m ² (29.86%)
Superficie de construcción cuantificable	17,271.80 m ²	14,780.25 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas no cuantificable	-----	7,212.60 m ²
Superficie total de construcción	17,271.80 m ²	21,992.85 m ²
Sótanos	-----	5
Cajones de estacionamiento	-----	180

En virtud de lo anterior, los trabajos de obra nueva que se llevan a cabo en el predio investigado cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/002/18 con vigencia del 18 de abril de 2018 al 18 de abril de 2021, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 27 niveles de altura, con desplante de 566.80 m² (29.86%), área libre de 1,331.20 m² (70.13%) y superficie de construcción cuantificable de 14,780.25 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017. -----

No obstante lo anterior, del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 25 de noviembre de 2021, se constató un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería, sin identificar letrero de obra con datos relacionados a una prórroga o registro de manifestación de construcción vigente, toda vez que el letrero de obra que se ostenta únicamente refiere el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/002/18 con vigencia del 18 de abril de 2018 al 18 de abril de 2021. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con registro de manifestación de construcción vigente, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/002/18 perdió vigencia y del último reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 25 de noviembre de 2021 se constataron actividades de construcción, sin que se observara letrero de obra que ampare dichas actividades. -----

3.- En materia ambiental (impacto y derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaquí, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos,



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

existe un predio delimitado por barda perimetral, observando letreros de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC/002/18, de la Autorización en materia de Impacto Ambiental folio 20116/2017 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 34307-121PLFR17. Al interior se observó un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería, sin que se constataran actividades de poda o derribo de arbolado. -----

Al respecto la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016166/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición del firme de concreto existente con un volumen a generar de 284.70 m³ y la construcción de un conjunto habitacional denominado "Departamentos México-Toluca 5286" consistente en una torre de 27 niveles de altura para 52 viviendas y 5 sótanos, desplante de 571.22 m² (30.10%), área libre de 1,326.78 m² (69.90%) y superficie total de construcción de 22,205.50 m²; por lo que con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 31797-151ROMA17	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/016166/2017
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	1,898 m ²	1,898 m
Viviendas	De acuerdo a proyecto	52
Niveles	27	27
Superficie de área libre	1,314.68 m ² (69.27%)	1,326.78 m ² (69.90%)
Superficie de desplante	583.32 m ² (30.73%)	571.22 m ² (30.10%)
Superficie de construcción cuantificable	17,271.80 m ²	14,784.58
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	-----	14,784.58 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	17,271.80 m ²	7,420.92 m ²
Superficie total de construcción	-----	22,205.50 m ²
Sótanos	-----	5
Cajones de estacionamiento	-----	178

Asimismo, en la condicionante 2.0 inciso a) y b) de dicha resolución se autorizó el derribo de 135 árboles al interior del predio; mismos que deberán ser restituidos con un monto de \$1,039,723.77 destinado a actividades encaminadas al fomento, mejoramiento, mantenimiento y restauración de las áreas verdes y Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México, y la restitución física de 106 árboles de 3 m de altura de la especie cedro blanco con las características establecidas en el numeral 9.1 de la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015; por lo tanto deberán presentar ante la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México los documentos y/ vistos buenos en los que se acredite el cumplimiento de dichas disposiciones. -----

De lo anterior, se desprende que el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016166/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición del firme de concreto, la construcción de un conjunto habitacional denominado "Departamentos México-Toluca 5286" y el derribo de 135 árboles al interior del predio. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si el promovente acredita el



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

cumplimiento de la condicionante establecida en el apartado 2.0 inciso a) y b) de la resolución administrativa en comento. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató que en Carretera Federal México-Toluca número 5286, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, existe un predio delimitado por barda perimetral, observando letreros de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC/002/18, de la Autorización en materia de Impacto Ambiental folio 20116/2017 y Dictamen de Estudio de Impacto Urbano folio 34307-121PLFR17. Al interior se observó un cuerpo constructivo de 27 niveles de altura con avance aproximado de 80%, en el que se llevaban a cabo trabajos de cancelería y albañilería, sin que se constataran actividades de poda o derribo de arbolado. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponden las zonificaciones: **H 3/50** (Habitacional 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca), del tramo C-D del km.18 a Avenida Veracruz Parámetro sur, así como **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30 % mínimo de área libre), que le concede 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, referente a alturas máximas por superficie de predios". -----
3. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de una torre de 27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles) para 52 viviendas, con superficie de construcción cuantificable de 17,271.80 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 583.32 m² (30.73%) y área libre de 1,314.68 m² (69.27%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación HM 13/30 que le asigna la Norma General de Ordenación número 10. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MC/002/18 con vigencia del 18 de abril de 2018 al 18 de febrero de 2021, en modalidad de obra nueva, para la construcción de una torre de 27 niveles de altura, con desplante de 566.80 m² (70.13%), área libre de 1,331.20 m² (70.13%) y superficie de construcción cuantificable de 14,780.25 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017 en el que se asentó la zonificación aplicable en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a contar con registro de manifestación de construcción vigente, y de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/002/18 perdió vigencia y del reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 25 de noviembre de 2021 se constataron actividades de construcción, sin que se observara letrero de obra que ampare dichas actividades. -----
6. La entonces Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de una torre en 27 niveles de altura (nivel 26 a doble altura más 25 niveles) para 52 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 14,784.58 m², misma que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31797-151ROMA17 de fecha 11 de mayo de 2017 con base en el polígono de actuación autorizado. -----
7. En materia de movilidad, corresponde a la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar si emitió dictamen de estudio de impacto de movilidad para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017, y considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos publicado en el año 1997 y su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2021, y de ser el caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, se propicie el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, y se asegure su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en la Ley de Movilidad, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) de su Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----
8. En materia de agua potable y drenaje, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1039667/2017/2018 de fecha 05 de julio de 2018 emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido negado para el predio de mérito. -----
9. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística 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, garantizando la implementación de medidas en materia vial y de agua y drenaje considerando la solución a la problemática vial de la Carretera Federal México – Toluca, especificada en el Programa Delegacional vigente, a su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2021 y se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 52 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 14,784.58 m² y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. -----



**Expediente: PAOT-2018-3147-SOT-1367
y acumulado PAOT-2019-3430-SOT-1328**

10. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obra 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 señadas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5716/2017 DGAU.17/DEIU/063/2017. -----
11. Para las actividades de construcción la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016166/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición del firme de concreto, la construcción de un conjunto habitacional denominado "Departamentos México-Toluca 5286" y el derribo de 135 árboles al interior del predio. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar si el promovente acreditó el cumplimiento de la condicionante establecida en el apartado 2.0 inciso a) y b) de la resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/016166/2017 de fecha 14 de diciembre de 2017. -----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, todas de la Ciudad de México. -----

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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/RMGG/EARV

