

y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

20 FEB 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, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2016-487-SOT-177 y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

PAOT-2018-487-SOT-177

En fecha 23 de febrero de 2016, dos personas que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunciaron ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), conservación (obra nueva), impacto ambiental e impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios) por las actividades que se realizan en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bazares, Delegación Miguel Alemán, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de marzo de 2016.

PADT-2017-3092-SOT-1252

En fecha 09 de octubre 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 ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezarrés, Delegación Miguel Alemán; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de octubre de 2017.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, II, V, VII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento.


$$\begin{aligned} \Omega_{\text{gas}}^{\text{gas}}(\vec{r}, t) &= \frac{1}{2} \left(\frac{1}{\rho_0} \frac{\partial^2 \rho}{\partial t^2} + \frac{1}{\rho_0} \frac{\partial^2 \rho}{\partial x^2} \right) \\ \Omega_{\text{gas}}^{\text{gas}}(\vec{r}, t) &= \frac{1}{2} \left(\frac{1}{\rho_0} \frac{\partial^2 \rho}{\partial t^2} + \frac{1}{\rho_0} \frac{\partial^2 \rho}{\partial x^2} \right) \end{aligned}$$

Received: 12 October 2004
Accepted: 12 November 2004
Published online: 12 December 2004

[illegible]

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva), impacto ambiental e impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios) como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993, ratificado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 30 de septiembre de 2008.

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por barda perimetral en cuales exhibían en el exterior dos tableros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RMHC-17-08 y prórroga del mismo. En el costado norte del predio colindante con las Calles Lomita y Colina se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el armado y cimbrado de elementos estructurales.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", al predio de mérito le corresponde la zonificación HSO/18 mts/50 (Habitacional Oficinas sin Servicios, 18 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.

En este sentido, respecto de la densidad e intensidad permitidas, al contar el predio de mérito con superficie de 30,853.00 m², le corresponde superficie de desplante de 15,426.50 m², superficie máxima de construcción de 92,559.00 m², y área libre mínima de 15,426.50 m², equivalente al 50% de la superficie del predio, para la edificación de 617 viviendas en 6 niveles de altura, como se muestra a continuación:

Superficie del terreno	Área libre mínima (60%)	Área de Desplante (50%)	Superficie Máxima de Construcción	Número de viviendas factibles
30,853 m ²	(superficie total del terreno por 0.50) = 15,426.50 m ² (30,853 m ²)(0.60)= 18,511.80 m ²	(superficie total del terreno por 0.50) = 15,426.50 m ² (30,853 m ²)(0.50)= 15,426.50 m ²	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos)= 92,559.00 m ² (15,426.50 m ²)(6 niveles permitidos)= 92,559.00 m ²	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 150 m ² = 617.00) 617 viviendas en 6 niveles de altura



El presente documento es propiedad de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Construcción de la Ciudad de México.

En esta sede, el día 15 de mayo de 2017, se firmó el presente documento.

Por el Secretario de Desarrollo Urbano y Construcción

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

En este sentido, y de conformidad con el Programa Parcelas de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", el predio de mérito le corresponde la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", la cual establece lo siguiente:

El uso será habitacional, oficinas sin servicio. Todos los predios deberán mantener una restricción al frente de 2.00 m. que deberá utilizar para techos de ascenso y descenso, así como circulación de servicios y estacionamiento para visitantes con señalamiento visible. La vivienda mínima será de 150.00 m² sin contar indíviduos. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la colonia.

Debido a la topografía de los predios, deberán dejar el 50% de área libre jardinada del total del terreno, para la cual deberán presentar en forma previa la licencia de construcción, un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y ubicación, tipo y tamaño de árboles existentes, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la delimitación de las zonas susceptibles de desarrollo y aquellas que se deberán mantener libres de construcción.

Las alturas serán las siguientes dependiendo de la superficie del predio:

Superficie del predio	Altura	Restricciones
De 1000 a 5000 m ²	9.50 m	3.00 m en las colindancias laterales
Más de 5001 m ²	18.00 m	5.00 m en las colindancias laterales.

El área libre que deben dejar los terrenos a que se refiere este apartado deberá colindar con la zona habitacional de la colonia.

Si énfasis es nuestro

En el mismo orden de ideas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano y uso de suelo en términos de los artículos 9 fracciones I y IV y 82 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y 18 de su Reglamento, expidió para el predio investigado el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48062-131SAJO15, de fecha 15 de julio de 2015, el cual certifica entre otros aspectos, que al predio de mérito le corresponde la aplicación de la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma".

Sin embargo, de la consulta realizada al expediente formado con motivo del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-022-2014 en la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Alemán, tramitado para la ampliación de un conjunto habitacional, se identificó el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-01 y título "PLANTA DE CONJUNTO - AVANCE DE OBRA" donde se constató el proyecto de ampliación para el predio de mérito, como se muestra a continuación:



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda

Alcaldía de Miguel Alemán
Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones
Calle de la Libertad, s/n, Miguel Alemán, Baja California Sur
C.P. 23090

Teléfono: 061 231 231 231
Fax: 061 231 231 231

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

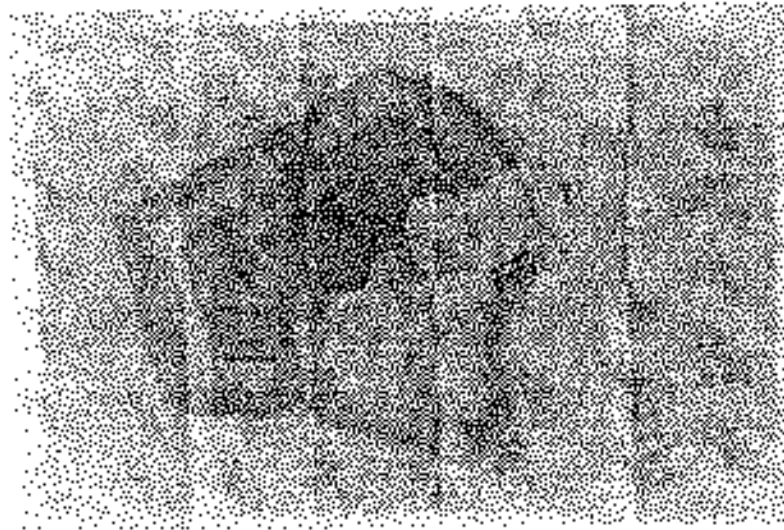


Imagen del plano geotécnico identificando en la clave AVANCE CDMX-01, donde la mayor parte en área libre se encuentra en la zona central del predio.

Del análisis realizado al plano en mención, se identificó que el proyecto de ampliación consistente en diversos cuerpos constructivos distribuidos en los costados norte, nor-oriental y nor-occidental, asimismo se apreció que en área libre se encuentra en la parte central del predio, es importante señalar que no se observó la existencia de área libre en las colindancias con la zona habitacional (norte y nor-oriental).



Predio objeto de investigación

Zona habitacional



Elaborado por el personal de la SEUR y con la colaboración de la Secretaría de Urbanización y Movilidad de la Ciudad de México.

Elaborado por el personal de la SEUR y con la colaboración de la Secretaría de Urbanización y Movilidad de la Ciudad de México.

Elaborado por el personal de la SEUR y con la colaboración de la Secretaría de Urbanización y Movilidad de la Ciudad de México.

Expediente: PAOT-2818-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2817-3092-SOT-1252

En razón de lo anterior, personal adscrito a esta Entidad realizó el Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2017-148-DEDPOT-112, en el que se concluyó que de acuerdo al proyecto constructivo registrado mediante el Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-06 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-822-2014 el área libre del proyecto en concreto **coincidente con la zona habitacional** corresponde a 3,453.05 m² **equivale al 11%**, y que el resto del área libre se localiza **en la parte central del predio** es decir, 18,623.57 m² **equivalente al 54%**. Por lo que se incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el área libre (58% de la superficie del predio 15,428.50 m²) en el área coincidente con la zona habitacional.

Se refuerza lo anterior, con el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 04 de diciembre de 2017, donde se constató entre otras cosas la ejecución de obra nueva consistente en el armado de elementos estructurales en el costado nor-oriental del predio coincidente con Calle Lomita y Calle Colina, lugar donde debería ubicarse el 50% del área libre.

Así las cosas, el desarrollo inmobiliario que se ejecuta en el predio motivo de investigación incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que se desplantan edificaciones en las coincidencias con la zona habitacional, lugar donde se debe ubicar el área libre equivalente al 50% de la superficie del predio (15,428.50 m²).

En consecuencia, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en específico a que el proyecto que se desarrolla cumplo con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no se considera el área libre (50% de la superficie del predio 15,428.50 m²), en el área coincidente con la zona habitacional de la colonia.

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por barda perimetral, en cuaras exhibían en el exterior dos letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RMHC-17-88 y prórroga del mismo. En el costado norte del predio coincidente con las Calles Lomita y Colina se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el armado y cimbrado de elementos estructurales.

De acuerdo con la documentación proporcionada por la Dirección de Registros y Autorizaciones de la Delegación Miguel Hidalgo, y de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, se registró la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FMH-130-2008 y registro RMH-C-17-06, con vigencia del 14 de agosto de 2008 al 14 de agosto de 2011; Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio y registro RMH-C-PRO-22-11, con vigencia del 09 de agosto de 2011 al 09 de agosto de 2014 y prórroga de Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación y Modificación folio y registro FMH-C-PRO-A y M-022-2014, con vigencia del 10 de agosto de 2014 al 10 de agosto de 2017, para la construcción de 195 viviendas en 6 niveles (16 metros de altura), en una superficie total de construcción de 21,445.52 m², de los



Procuraduría General de la Administración y Secretaría de Desarrollo Urbano y Construcción
Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México

Dr. Jorge Rodríguez
Calle Roma Sur 100, Delegación Roma
C.P. 06702, Ciudad de México
Teléfono: 55 57 00 00

Dr. Rafael Rodríguez
Teléfono: 55 57 00 00

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2817-3892-SOT-1252

cuales 5,262.55 m² corresponden a 795 cajones de estacionamiento en sótano (no cuantificable), un área libre de 19,760.47 m², equivalente al 64% de la superficie del predio (30,853.00 m²), lo cual se traduce en la siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de despiante	Área libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y número de viviendas
30,853 m ²	1,092.53 m ² 36%	19,760 m ² equivalente al 64%	21,425.52 m ²	16,162.97 m ²	5,262.55 m ² (sótano)	6 niveles, 195 viviendas

Adicionalmente, el área libre (19,760 m² equivalente al 64%) se distribuye de 2 formas, las cuales son vialidad permeable con adoquín (2,980.46 m² equivalente al 9.62%) y espacio abierto jardinado (16,779.54 m² equivalente al 54.34%).

Ahora bien, en el Dictamen Técnico folio PAOT-2017-149-DEDPOT-112, se analizó el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-01 y título "PLANTA DE CONJUNTO - AVANCE DE OBRA", identificando que el área libre colindante con la zona habitacional corresponde a 3,433.05 m² equivalente al 11% del total del predio, y que el resto del área libre se localiza en la parte central del predio, es decir, 13,623.87 m² equivalente al 54% de la superficie del terreno, lo que incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el área libre (50% de la superficie del predio), en el área colindante con la zona habitacional.

En razón de lo anterior, el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bezares, Delegación Miguel Hidalgo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio PMH-130-2808 y registro RMH-C-17-08, con vigencia del 14 de agosto de 2008 al 14 de agosto de 2011; Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio y registro RMH-C-PRO-22-11 con vigencia del 09 de agosto de 2011 al 05 de agosto de 2014 y prórroga de Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación y Modificación folio y registro PMH-C-PRO-A y M-022-2014, el cual se encuentra acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 3. Sin embargo, incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, (15,426.50 m²) no se encuentra colindante con la zona habitacional de la colonia conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezares", toda vez que en el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-01 y título "PLANTA DE CONJUNTO - AVANCE DE OBRA" que forma parte del Registro en mención se identificó que únicamente 3,433.05 m² de área libre equivalentes al 11% de la superficie del predio son colindantes con la zona habitacional.



En virtud de lo anterior, se concluye que el predio no cumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma".

Por lo tanto, se concluye que el predio no cumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma".

En consecuencia, se concluye que el predio no cumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma".

**Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1262**

Por lo que la Dirección Ejecutiva Jurídica y la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Hidalgo, en el ámbito de sus competencias, realizar las acciones necesarias para que el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio de mérito al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio y registro RMH-C-PRO-22-11 y sus prórrogas, se ajuste a las restricciones establecidas en la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", particularmente, que el 50% del área libre, es decir 15,426.50 m², se localicen en la colindancia con la zona habitacional, o en su caso, se ejerzcan las acciones procedentes a efecto de que se dé cumplimiento a la citada Norma.

3.- En materia de impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de un predio delimitado por banda perimetral, en cuyos exhibían en el exterior dos letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RMHC-17-08 y prórroga del mismo. En el costado norte del predio colindante con las Calles Lomita y Copina se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el armado y cimbrado de elementos estructurales.

En el uso que nos ocupa, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia del oficio 101/1960 DGAU.07/DEIU/071/2007, de fecha 14 de diciembre de 2007, el cual contiene el Dictamen de Impacto Urbano Positivo para el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bazarés, Delegación Miguel Hidalgo, para la ampliación y modificación de 134 a 196 viviendas en 6 niveles de altura, con superficie de desplante de 11,526.20 m², superficie para estacionamiento bajo nivel de banquetas de 22,150.22 m², superficie para vivienda de 64,799.84 m², superficie total de construcción de 86,950.06 m² y área libre de 19,326.80 m².

Adicionalmente, en el Dictamen de Impacto Urbano en cuestión en su apartado IV RESOLUCIÓN puntos 2.1.1 y 2.1.2, establece lo siguiente:

2.1.1 En materia de Vialidad:

- *Effectuarán el pago correspondiente por concepto de aprovechamiento, para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, conforme al artículo 319 del Código Financiero del Distrito Federal (sic) y al Acuerdo por el que se determinan las zonas para el cobro de medidas de mitigación que deberá realizar el promotor del desarrollo, a través de la Tesorería del Distrito Federal (sic), previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, por concepto de la modificación y ampliación del presente estudio de Impacto Urbano.*

2.1.2 En materia de Agua y Drenaje:

- *Effectuarán el pago correspondiente por concepto de aprovechamiento, para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto en materia de agua y drenaje, conforme al artículo 318-A del Código Financiero del Distrito*



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Subsecretaría de Urbanización y Vivienda

Carla Rodríguez
C. R. Rodríguez
C. R. Rodríguez
C. R. Rodríguez

De 10:30 a 18:00 hrs.
10 de 10

**Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252**

Federal (sic), previo a la Manifestación de Construcción correspondiente, por concepto de la modificación y ampliación del presente estudio de Impacto Urbano.

- Instalarán dispositivos ahorradores de agua y usará exclusivamente agua tratada para riego de las áreas verdes, conforme al artículo 35 fracción III y XI de la Ley de Aguas del Distrito Federal (sic).
- Implementarán medidas para reducir el gasto de descarga sanitaria y pluvial, dar mantenimiento adecuado a redes hidrosanitarias, instalará muros de bajo consumo y dispositivos ahorradores de agua
- Cumplirán con lo establecido en la Norma General de Ordenación N° 4 de la Ley de Desarrollo Urbano y el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (sic), por concepto de la modificación y ampliación del presente Estudio de Impacto Urbano (...)

No obstante lo anterior, esta Entidad emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2017-149-DEDPOT-117, donde se analizó el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-01 y título "PLANTA DE CONJUNTO -- AVANCE DE OBRA" que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-072-2014, determinando que el proyecto constructivo registrado incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,426.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia.

Ahora bien, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México establece en su artículo 78 que los promotores de las obras o proyectos deben presentar un informe preliminar ante la Secretaría en el cual debe contener las siguientes documentales Certificado de Uso del Suelo en cualquiera de sus modalidades, Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y Planos arquitectónicos.

Así las cosas, para la obtención del Dictamen de Impacto Urbano folio 101/1960 DGAU.07/DEIU/071/2007, el particular debió presentar los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-072-2014, mismos que incumplican la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no consideran el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,426.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia.

Ahora bien, el artículo 82 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México establece que para la emisión del dictamen, la Secretaría debe considerar entre otras cosas, los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas y Ordenamientos aplicables, y al no cumplir con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano folio 101/1960 DGAU.07/DEIU/071/2007, toda vez que incumple lo establecido en el artículo 82 del Reglamento en mención.



Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México
Anteponiendo al expediente de 101/1960 DGAU.07/DEIU/071/2007

Por lo tanto, se declara
la nulidad de la resolución
de 101/1960 DGAU.07/DEIU/071/2007

En la Ciudad de México, a los 15 días del mes de mayo del 2017.

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3892-SOT-1252

4.- En materia de Impacto Ambiental

La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la Resolución Administrativa SMA/DGRA/DEIA/000048/2008, de fecha 22 de enero de 2008, que autoriza de manera condicionada la ejecución del proyecto consistente en la construcción y operación de un conjunto habitacional que consta de 196 viviendas en total distribuidas en 8 casas individuales, 1 edificio con 12 departamentos con dos sótanos para estacionamiento y 32 departamentos loft y 1 edificio con 144 viviendas. El total de la construcción es de 86,950.06 m² y superficie de desplante de 11,526.20 m² en un predio con superficie de 30,863.00 m².

No obstante lo anterior, esta Entidad emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2017-149-DEDPOT-112, donde se analizó el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-C1 y título "PLANTA DE CONJUNTO - AVANCE DE OBRA" que forma parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-022-2014, determinando que el proyecto constructivo registrado incumple con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,426.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia.

Ahora bien, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México establece en su artículo 40 que la manifestación de impacto ambiental en modalidad general deberá contener entre otras documentales, la descripción del programa o proyecto de obra, localización, medidas y superficie del terreno, programa de construcción y Normas y regulación sobre uso del suelo que aplican.

Así las cosas, para la obtención del Dictamen de la Manifestación en Materia de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/000048/2008, el particular debió presentar los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-022-2014, mismos que incumplen la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no consideran el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,426.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia.

Ahora bien, el artículo 40 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México establece que para la emisión de la manifestación, se debe considerar entre otras cosas, las Normas aplicables en materia ambiental, y al no cumplir con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejercitar las acciones procedentes a efecto de dejar sin efectos la Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/000048/2008.

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA AMBIENTAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DEFENSA AMBIENTAL
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA AMBIENTAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA AMBIENTAL
SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE Y DEFENSA AMBIENTAL

SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE
SUBPROCURADURÍA DE DEFENSA AMBIENTAL

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

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, en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bazares, Delegación Miguel Hidalgo se constató la existencia de un predio delimitado por barda perimetral, en los cuales exhibían en el exterior dos letreros con los datos del Registro de Manifestación de Construcción RMHC-17-08 y prórroga del mismo. En el costado norte del predio colindante con las Calles Lomita y Colina se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en el armado y cubrado de elementos estructurales.
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bazares", el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 2822, Colonia Lomas de Bazares, Delegación Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HSO/18 mts/50 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 18 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²), donde el uso de suelo para vivienda no encuentra PERMITIDO.
3. Al predio de mérito se aplica la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", y por contar con superficie total de 30,853 m² le corresponde una altura máxima de 18 metros, 5 metros de restricción en las colindancias laterales y el área libre deberá colindar con la zona habitacional de la colonia.
4. Se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48062-151SAJO15, de fecha 15 de julio de 2015, el cual certifica que al predio de mérito se aplica la zonificación HSO/18 mts/50 (Habitacional, Oficinas sin Servicios, 18 metros de altura máxima, 50% mínimo de área libre, vivienda mínima de 150 m²) y le corresponde una superficie del predio de 30,853.00 m², 50% de superficie libre equivalente a 15,426.50 m² y número máximo de viviendas permitidas de 551 y señala que el área libre deberá estar en la colindancia con la zona habitacional de la colonia.
5. En el Dictamen Técnico folio PAOT-2017-148-DEOPOT-112 emitido por esta Subprocuraduría, se identificó que únicamente 3,433.05 m² de Área libre equivalentes al 11% de la superficie del predio son colindantes con la zona habitacional, por lo que se incumple la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el área libre (50% de la superficie del predio) en la colindancia con la zona habitacional. En razón de lo anterior, se desprende que el proyecto arquitectónico presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Subprocuraduría de Protección del Medio Ambiente y del Ordenamiento

Alonso Rodríguez, P. A. T.
Subprocurador de Protección del Medio Ambiente y del Ordenamiento Territorial
C. P. A. T.

Alonso Rodríguez, P. A. T.
C. P. A. T.

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1262

FMH-C-PRO-A y M-022-2014, es acorde a la superficie de desplante, superficie máxima de construcción y número de viviendas, sin embargo incumple a Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no considera el 50% de superficie libre equivalente a 15,426.50 m² en la colindancia con la zona habitacional de la colonia.

8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en específico respecto a que el proyecto que se desarrolla cumpla con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no se considera el total de área libre (50% de la superficie del predio 15,426.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional (ubicada en los costados norte y nor-oriental) ya que únicamente 3,433.05 m² de área libre equivalentes al 11% de la superficie total del predio son colindantes con la zona habitacional.
7. Para las actividades de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio FMH-139-2008 y registro RMH-C-17-08, con vigencia del 14 de agosto de 2008 al 14 de agosto de 2011; Prórroga del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio y registro RMH-C-PRO-22-11, con vigencia del 09 de agosto de 2011 al 09 de agosto de 2014 y prórroga de Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación y Modificación folio y registro FMH-C-PRO-A y M-022-2014, con vigencia del 10 de agosto de 2014 al 10 de agosto de 2017, encontrándose acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1. No obstante, el proyecto registrade incumple la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que el área libre no se encuentra colindante con la zona habitacional de la colonia conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Bezorcas", toda vez que en el plano arquitectónico con clave AVANCE-CON-01 y título "PLANTA DE CONJUNTO ~ AVANCE DE OBRA" que forma parte del Registro en atención se identificó que únicamente 3,433.05 m² de área libre equivalentes al 11% de la superficie del predio son colindantes con la zona habitacional.
8. Corresponde a la Dirección Ejecutiva Jurídica y la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Delegación Miguel Alemán, en el ámbito de sus competencias, realizar las acciones necesarias para que el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio de mérito al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio y registro RMH-C-PRO-22-11 y sus prórrogas, se ajuste a las restricciones establecidas en la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", particularmente, que el 50% del área libre, es decir 15,426.50 m², se localicen en la colindancia con la zona habitacional, o en su caso, se ejerciten las acciones procedentes a efecto de que se dé cumplimiento a la citada Norma.



Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad y del Gobierno del Estado de México
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad

Alcaldía del Ayuntamiento de Miguel Alemán
Secretaría de Desarrollo Urbano y Movilidad
Calle de la Libertad 100, Centro, Miguel Alemán, Baja California Sur, México
C.P. 23090

Teléfono: (612) 230 1000
Fax: (612) 230 1001

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

9. Para la obtención del Dictamen de Impacto Urbano folio 101/1960 DGAU/07/DEIU/071/2007, el particular debió presentar los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-022-2014, mismos que incumpelen la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no consideran el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,425.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia. Ahora bien, el artículo 82 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México establece que para la emisión del dictamen, la Secretaría debe considerar entre otras cosas, los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas y Ordenamientos aplicables, y al no cumplir con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma" corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, dejar sin efectos el Dictamen de Impacto Urbano folio 101/1960 DGAU/07/DEIU/071/2007, toda vez que incumple lo establecido en el artículo 82 del Reglamento en mención.
10. Para la obtención del Dictamen de la Manifestación en Materia de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/000046/2008, el particular debió presentar los planos arquitectónicos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-C-029-05 y prórroga FMH-C-PRO-A y M-022-2014, mismos que incumpelen la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", toda vez que no consideran el área libre (50% de la superficie del predio, es decir, 15,425.50 m²), en el área colindante con la zona habitacional de la colonia. Ahora bien, el artículo 40 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México establece que para la emisión de la manifestación, se debe considerar entre otras cosas, las Normas aplicables en materia ambiental, y al no cumplir con la Norma Complementaria Particular "Restricciones sobre Paseo de la Reforma", corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitir las acciones procedentes a efecto de dejar sin efectos la Resolución Administrativa en Materia de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/000046/2008.

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 al 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 as 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.



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Grupo Operativo de Defensa Ambiental (GODA)

Recebo: 2017-09-05
C. Procurador General del D. A. O. T.
C. C. P. A. O. T. C. P. A. O. T.
C. P. A. O. T.

Al 04 de 09 de 2017, en la Ciudad de México.

Expediente: PAOT-2016-487-SOT-177
y acumulado PAOT-2017-3092-SOT-1252

SEGUNDO. Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciadas, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y al Instituto de Verificación Administrativa, todas de la Ciudad de México y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones y a la Dirección Ejecutiva Jurídica, ambas de la Delegación Miguel Alemán, para los efectos precisados en el apartado que antecede.

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

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



J. R. AGC/SP/ENV/1



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial
Ciudad de México, CDMX, México, D.F. 06702

En la Ciudad de México, a los 15 días del mes de mayo del 2017.

En presencia de: _____
Firma: _____