

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1384-SOT-505

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 MAR 2016** -----

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-2015-1384-SOT-505 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (derribo de árboles) en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5178, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de mayo de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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

Es importante mencionar que de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría y de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/492/2014 de fecha 28 de noviembre de 2014 se desprende que el domicilio correcto de los hechos denunciados es Carretera México-Toluca número 5228, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos; por lo que en adelante se hará referencia a esta ubicación como el predio objeto de la denuncia. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (derribo de árboles), como son la Ley de Desarrollo Urbano,

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1384-SOT-505

el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México. -----

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), construcción y ambiental (derribo de arbolado)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre) y AV (Área Verde); asimismo, le aplica la zonificación HM 5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 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 km 18 a la Avenida Veracruz. -----

Asimismo, es de mencionar que el predio objeto de la denuncia se encuentra dentro de un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo, por lo tanto se encuentra sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 para el incremento de altura, aplicable a predios de más de 1,000.00 m² de superficie del predio; por lo tanto, por tratarse de un predio de más de 4,001.00 m² le aplica la zonificación HM 22/50 (Habitacional mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre). -----

En este sentido, se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012 en el cual se asienta la aplicación de la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre) y AV (Área Verde) y la zonificación HM 5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 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 km 18 a la Avenida Veracruz. -----

Adicionalmente, en el citado certificado se señala que de conformidad con el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación número DGDU/0063/08 de fecha 25 de enero de 2008 el predio investigado tiene una superficie de 18,686.00 m² de los cuales 12,982.00 m² corresponde a la zonificación habitacional y la superficie restante corresponden a la zonificación área verde (AV); por último, de acuerdo con el Dictamen Técnico número DGDU/0861/08 de fecha 25 de julio de 2008 el predio se encuentra dentro de un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo, sujeto a la

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1384-SOT-505

Norma General de Ordenación número 10 para el incremento de altura; por lo tanto, por tratarse de un predio de más de 4,001.00 m² le aplica la zonificación HM 22/50 (Habitacional mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), en donde el uso de suelo para la construcción de hasta 400 viviendas en una superficie de 46,000.00 m², oficinas en una superficie de 25,500.00 m², comercio en una superficie de 2,000.00 m², caseta de vigilancia y servicios en una superficie de 700.00 m²; para una superficie total de construcción de 74,200.00 m² en el total del predio se encuentra permitido. -----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado con tapiales metálicos en el cual se llevaban a cabo trabajos de limpieza de terreno; sin que se constataran actividades de construcción ni derribo de arbolado; sin embargo, en el acceso se observó una lona con datos de la obra entre los cuales se refiere el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio VI-MC/012/12 con vigencia al 14 de noviembre de 2015, para uso residencial, oficinas y comercial, situación que prevalece a la fecha de emisión de la presente resolución. -----

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio VI-MC/012/12 vigente del 14 de noviembre de 2012 al 14 de noviembre de 2015 y Prórroga número 04/PMC/001/16/05 vigente del 14 de noviembre de 2015 al 14 de noviembre de 2018; para la construcción de 396 viviendas con una superficie total de construcción de 123,248.01 m² en 22 niveles y 6 sótanos; misma que fue tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012; aunado a lo anterior, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.09/DEIU/076/2009 y prórroga DGAU.11/DOUL/PR-07, así como Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/004470/2009. -----

En conclusión, esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción y ambiental (derribo de arbolado); toda vez que a la fecha de emisión de la presente resolución no se han constatado actividades de construcción ni derribo de arbolado en el predio objeto de la denuncia. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5228, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos le aplica la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre) y AV (Área Verde); asimismo, le aplica la zonificación HM 5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1384-SOT-505

Reforma – Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) tramo C-D del km 18 a la Avenida Veracruz; sin embargo, de conformidad con la Norma General de Ordenación número 10 para el incremento de altura le aplica la zonificación HM 22/50 (Habitacional mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), toda vez que el predio tiene una superficie de más de 4,001.00 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5228, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no se constataron actividades de construcción ni derribo de arbolado; toda vez que en el predio únicamente se realizaron trabajos de limpieza. -----
3. El predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio VI-MC/012/12 vigente del 14 de noviembre de 2012 al 14 de noviembre de 2015 y Prórroga número 04/PMC/001/16/05 vigente del 14 de noviembre de 2015 al 14 de noviembre de 2018, tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012; asimismo, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano DGAU.09/DEIU/076/2009 y prórroga DGAU.11/DOUL/PR-07 y Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/004470/2009. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

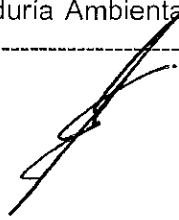
SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1384-SOT-505

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

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



JELNMB/ERMGG