



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 AGO 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-2015-1622-SOT-607, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 2603 y 2605, Colonia Real de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de julio de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones 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 para la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, Programa Parcial Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de las Lomas y Plan de Barrancas y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1622-SOT-607

A los predios investigados les aplica el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas", que asina la zonificación Habitacional, altura máxima de 9 metros o 3 niveles, 55 % mínimo de área libre, una vivienda cada 1000 m².-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado en fecha 07 de julio de 2015, por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató la existencia de dos predios delimitados por vallas metálicas, sin identificar que se ejecute algún trabajo de construcción.-----

Mediante oficio DGSJG/DERA/SL/9282016, de fecha 12 de febrero de 2016, la Dirección Ejecutiva de Registro y Autorizaciones en Miguel Hidalgo, informó que desde 2009 a la fecha, no se encontró antecedente de documento alguno que acredite actividades de construcción en los predios objeto de investigación, en la modalidad de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial.-----

Para los predios investigados, se ingresó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano con fundamento en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, registrada con los números de folio 35714-115OTTE12 y 35717-115OTTE12, publicando el Aviso en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, en fecha 15 de mayo de 2015, para un proyecto por cada predio consistente en lo siguiente: ---

Superficie del terreno por cada	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Viviendas	Sótano
1, 000 m ²	900 m ² 90%	100 m ² equivalente al 10 %	21, 140 m ²	20	74	5 (194 cajones de estacionamiento)



El citado proceso contó con una etapa de consulta pública del 8 de mayo al 05 de junio de 2015, en la que se ingresaron ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, escritos por parte de vecinos, manifestando su opinión al proyecto solicitado, en los que la principal inquietud es la pérdida de superficie de área verde, aumento en la afluencia vehicular y dificultad del tránsito, mayor demanda en servicios públicos e infraestructura en la zona y que colinda con casas habitación, entre otros.-----

Es importante, señalar que el proyecto propuesto incluye la construcción de 74 viviendas en 20, niveles de altura, 5 sótanos para 194 cajones de estacionamiento, en cada predio, lo cual impactara el flujo vehicular de las vialidades Avenida Paseo de la Reforma y Constituyentes, incrementando la dificultad del tránsito, sobre vialidades que comunican la zona centro con el sur poniente de la Ciudad de México.-

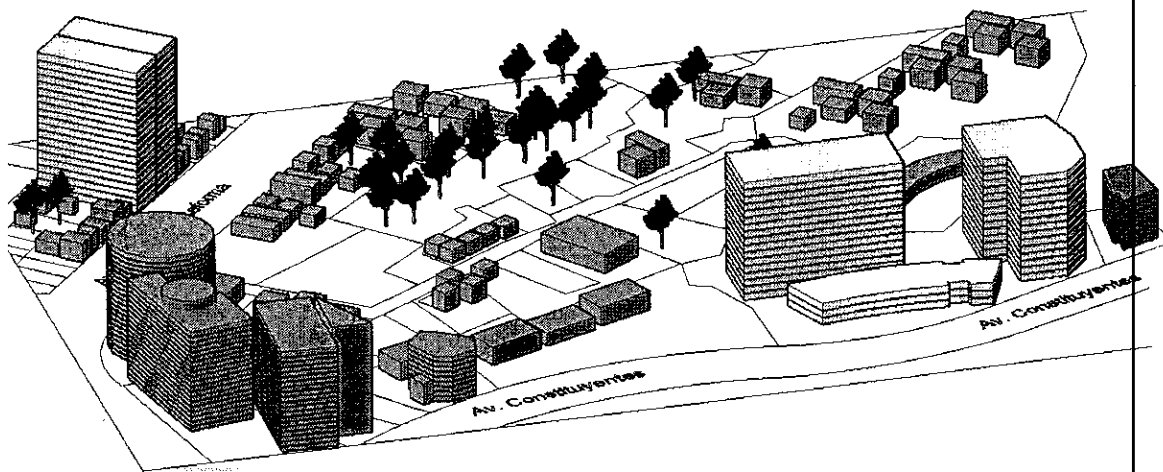




Expediente: PAOT-2015-1622-SOT-607

Cabe mencionar, que en la zona en donde se proponen los desarrollos objeto de investigación, está Subprocuraduría tiene conocimiento de dos proyectos adicionales, uno correspondiente a la solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano prevista en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en el predio ubicado en Avenida Constituyentes número 1100, mientras que en el predio ubicado en Constituyentes 1080, se encuentra desarrollando un proyecto de oficinas corporativas, lo que adicionaría al flujo vehicular existente en la zona, 3,100 cajones de estacionamiento para el primer proyecto referido y 235 cajones de estacionamiento por el proyecto referido en último término.

En ese sentido, los desarrollos propuestos para esa zona tendrían una proyección que se representa en la siguiente imagen:



La suma de todos estos proyectos modificaría la demanda de servicios, infraestructura y movilidad de la estructura vial en la zona, en consecuencia **mayor número de población flotante**; máxime que en el programa delegacional de desarrollo Urbano vigente en Miguel Hidalgo, en el apartado "Diagnóstico", se señala que existe una diversidad de alternativas para poder conectar a la población de la zona con el resto de las delegaciones, e incluso con los municipios conurbados del norte y poniente de la ciudad; sin embargo, por la ubicación estratégica de esta demarcación las principales arterias y vías de comunicación **se observan saturadas en horarios de máxima demanda**, entre otras, la Avenida Constituyentes y Paseo de la Reforma.

En razón de lo anterior, previo a la autorización de cualquier solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano, en los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma números 2603 y 2605, Colonia Real de las lomas, Delegación Miguel Hidalgo, es de suma importancia que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tome en cuenta todas las manifestaciones





realizadas en los escritos presentados por los ciudadanos y lo señalado en el Diagnóstico del actual Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo, en su caso realizar una consulta ciudadana efectiva respecto del proyecto solicitado y los que se pretendan realizar en la zona.-

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. A los predios ubicados en Avenida Reforma números 2603 y 2065, Colonia Real de las Lomas, Delegación Miguel Hidalgo, les aplica la zonificación Habitacional, altura máxima de 9 metros o 3 niveles, 55% mínimo de área libre, una vivienda cada 1000 m², de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas Altas, Lomas de Reforma, Real de Lomas y Plan de Barrancas".-----
2. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de 2 predios delimitados con vallas metálicas, sin que se ejecuten trabajos de construcción.-----
3. Los predios ubicados en Avenida Paseo de la Reforma 2603 y 2065, cuentan con solicitud de Modificación al Programa de Desarrollo Urbano prevista en el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, ante la Secretaría de Desarrollo Urbano de Ciudad de México, para cambiar de **Habitacional**, altura máxima de **9 metros o 3 niveles**, **55% mínimo de área libre**, una vivienda cada 1000 m², a un proyecto consistente en una torre de **20 niveles** para **74 viviendas**, 5 sótanos para 194 cajones de estacionamiento y 100 m² de superficie para área libre, por cada predio; la cual se encuentra en proceso.-----
4. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, tomar en cuenta todas las manifestaciones realizadas en los escritos presentados por los ciudadanos, así como la situación que presenta la zona, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Miguel Hidalgo y tomar en cuenta en todo momento los aspectos de movilidad y factibilidad de servicios en la zona.-----
5. La modificación al citado Programa, cuenta con opinión de diversos vecinos de la zona, quienes consideran que tales desarrollos impactarán en la pérdida de superficie de área verde, aumento





Expediente: PAOT-2015-1622-SOT-607

en la afluencia vehicular y dificultad del tránsito, mayor demanda en servicios públicos e infraestructura en la zona.-----

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

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

----- **RESUELVE** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes y a la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

KU³
REMIG/GBM

