



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 AGO 2019

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-923-SOT-380 y acumulados PAOT-2019-954-SOT-392, PAOT-2019-1065-SOT-434, PAOT-2019-1075-SOT-438, PAOT-2019-1114-SOT-449, PAOT-2019-1138-SOT-457, PAOT-2019-1293-SOT-524 y PAOT-2019-1637-SOT-697, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha ocho de marzo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) En el predio ubicado en Carretera San Mateo número 99, Colonia Contadero, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, (...) se encuentra actualmente bajo trabajos de demolición de lo que era anteriormente el Colegio “Grimm” (...) se excederán los niveles permitidos y la densidad. (...) y respecto a Servicios se requiere el Dictamen de Factibilidad de Servicios (...)”, dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha trece de marzo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) En el predio ubicado en Carretera San Mateo número 99, Colonia Contadero, Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos, (...) se encuentra actualmente bajo trabajos de demolición (...) se pretende llevar a cabo un proyecto consistente en 200 viviendas, mismas que se ubicaran en una torre de aproximadamente 25 niveles (...)", dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha veinte de marzo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) la construcción que se pretende hacer en el predio ubicado en Carretera San Mateo-Santa Rosa No. (sic) 99, Pueblo de San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos (...) dicha construcción (...) consta de (...) 10 niveles o más (...) va a ocasionar afectaciones (...) de impacto ambiental, vialidad (...) en servicios de agua (...) drenaje (...)", dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo número 99, Colonia El Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha veintiuno de marzo de dos mil diecinueve, 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,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) *EL PREDIO UBICADO EN CARRETERA SAN MATEO NÚMERO 99, COLONIA CONTADERO, ALCALDÍA DE CUAJIMALPA DE MORELOS* (...) se encuentra actualmente bajo trabajos de demolición (...) se desconoce si cuenta con LICENCIA ESPECIAL DE CONSTRUCCIÓN en su modalidad de Demolición (...) dicho predio tiene doble zonificación (...)", dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha veintidós de marzo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) *una nueva área habitacional de dos torres* (...) comenzó la demolición [del Colegio Grimm] (...) la zona se encuentra colapsada por tráfico, falta de servicios públicos (...)", en Carretera San Mateo Santa Rosa número 99, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha veintiséis de marzo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) *en el predio ubicado en carretera san mateo 99, colonia contadero, alcaldía cuajimalpa (sic) de morelos (sic)* (...) se encuentra actualmente trabajos de demolición (...) se desconoce si cuenta con la licencia especial de construcción (sic) (...) se pretende llevar a cabo un Proyecto consistente en mas (sic) de 200 viviendas (...) en dos torres de aproximadamente 25 niveles (...) dicho predio tiene doble zonificación (sic) (...) HM (...) y (...) AV (...) se excederan (sic) los niveles permitidos y la densidad (...) se requieren (sic) los permisos ambientales (...) se requiere el estudio (sic) de impacto urbano (...) se requiere el dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos (...)” en Carretera a San Mateo número 99, Colonia El Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha ocho de abril de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) se pretende construir 200 viviendas en 25 niveles, permitiéndose solo 34 viviendas por el tipo de zonificación, el tráfico que se generara será de consecuencias drásticas (...)", dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Con fecha tres de mayo de dos mil diecinueve, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución “(...) *trabajos de demolición que se están llevando a cabo* (...) sin que existan visiblemente los permisos que acrediten que las autoridades correspondientes tengan conocimiento de los trabajos que se están desarrollando en el citado predio. (...) se pretende llevar a cabo un proyecto consistente en 200 viviendas, distribuidas en una torre de 25 niveles el predio cuenta con doble zonificación (...) se requiere necesariamente el Estudio del impacto Urbano (...) en cuanto a los servicios se requiere el Dictamen de Factibilidad de Servicios (...)", dichas actividades se realizan en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.



ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fechas 29 de marzo, 8, 16 de abril y 14 de mayo de 2019, ocho de abril dos mil diecinueve esta Subprocuraduría, respectivamente, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación, densidad de vivienda, impacto urbano, movilidad y delimitación de zonas), construcción (demolición y obra nueva), impacto ambiental y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; los cuales se notificaron, en fechas 2, 9 y 23 de abril y 16 de mayo de 2019, respectivamente, mediante correo electrónico.

Personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:

Reconocimiento de hechos de fecha cinco de abril de dos mil diecinueve: “(...) desde vía pública se observa un predio delimitado por malla ciclónica, barda tubular y de concreto; dicho predio cuenta con 2 frentes en un carril independiente de giro y la Carretera a San Mateo-Santa rosa, ahora bien, situado en el carril independiente se observa a través de la barda tubular que en el interior del predio se encuentran escombros productos de demolición y trabajos de limpieza de terreno con maquinaria pala excavadora. Posteriormente en el acceso al predio se observan 2 Letreros que exhiben datos de “LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN V1-LE/031/18” y “DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL FOLIO: 08905/18”. Al momento de la diligencia se observa también que en los letreros advierten que el uso del predio será habitacional (...).

Reconocimiento de hechos de fecha veinticinco de julio de dos mil diecinueve: “(...) desde vía pública se observa un predio delimitado por malla ciclónica, barda tubular y de concreto, en cuyo acceso se observan dos letreros con datos de “LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN V1-LE/031/18” y “DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL FOLIO: 08905/18”. Ahora bien, se observa que en el interior del predio se encuentra una excavadora pala, así como tierra en montículos de aproximadamente 1.20 mts de altura, sin observar construcción alguna en su interior, ni residuos de manejo especial, es importante mencionar que no se realizan actividades de construcción de ningún tipo, ni personal al interior del predio (...).

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable del inmueble objeto de investigación, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; al respecto, el representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 11 de abril de 2019, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: “(...) en el predio en comento [Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos] sólo se tiene un procedimiento de demolición, mismo que se encuentra debidamente avalado por la Licencia de Construcción Especial, Art. 57, fracción IV en su modalidad de Demolición con número de Folio: V1-LE/031/18 y de momento no existe ningún procedimiento de edificación, por lo tanto la zona determinada con uso de suelo AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental), se encuentra libre de construcción, al igual que el resto del predio. (...)", asimismo proporcionó como medio de prueba de entre otras, copia simple de las siguientes documentales:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/524/17, de fecha 7 de noviembre de 2017; -----
- Memoria Descriptiva para Demolición de fecha 18 de enero de 2019; -----
- Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/031/18, de fecha 18 de enero de 2019; -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental, de fecha 25 de julio de 2018; -----
- Autorización del Programa Interno de Protección Civil para Obras en Proceso de Construcción, Remodelación y Demolición número V4-PC/262/18, de fecha 13 de febrero de 2019; -----
- Planos Arquitectónicos del "Proyecto DEMOLICIÓN COLEGIO GRIMM", con claves: A-02, A-03, A-04, A-05 y T-01; -----
- Constancia de Publicitación Vecinal folio V1-CPV-103-18, de fecha 3 de diciembre de 2018; -----
- ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO EN EL PREDIO UBICADO EN CARRETERA SAN MATEO-SANTA ROSA NÚMERO 99, COLONIA CONTADERO, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2639-2019, PAOT-05-300/300-3374-2019 y PAOT-05-300/300-4444-2019, de fechas 1 y 26 de abril y 30 de mayo de 2019), informar la zonificación aplicable, remitir copia certificada Dictamen de Delimitación de Zonificación de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano, así como de solicitudes y copia certificada los Certificados Únicos de Zonificación y Uso del Suelo emitidos, para el predio objeto de denuncia. -----

A la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3373-2019 y PAOT-05-300/300-4443-2019, de fechas 26 de abril y 30 de mayo de 2019), informar si se ingresó trámite para la inscripción en el Registro de Planes y Programas del Dictamen para la constitución del polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018, para el predio objeto de denuncia. -----

A la Coordinación General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-3375-2019 y PAOT-05-300/300-4440-2019, de fechas 26 de abril y 30 de mayo de 2019), informar si emitió el Acuerdo por el que se aprueba el dictamen para constitución del polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/A-POL/034/2018; así como remitir copia simple del expediente formado con motivo de la constitución de dicho polígono, para el predio de mérito

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/002252/2019, de fecha 8 de mayo de 2019, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (en respuesta a los oficios números PAOT-05-300/300-2639-2019, PAOT-05-300/300-3373-2019 y PAOT-05-300/300-3374-2019), informó lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

- Que al predio de mérito, le aplican dos zonificaciones: HM/5/60/120* (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción. 60% mínimo de área libre, 120.00 m² superficie mínima por vivienda) y AV (Áreas verdes de valor ambiental, bosques barrancas y zonas verdes), asimismo que no se cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo emitidos con aplicación del Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado.
- Asimismo que mediante Oficio No. DGDU.07/00390 de fecha 8 de junio de 2007, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en la Dirección del Registro de los Planes y Programas en el Libro II de DELIMITACIÓN DE ZONAS, Volumen UNO, Acta 143, con fecha de inscripción 26 de junio de 2007, de la superficie de 16,521.15 m² del predio objeto de denuncia, le corresponden 10,209.75 m² con zonificación HM5/60/120 y 6,311.40 m² con zonificación AV.
- Por otro lado, que al predio ubicado en Carretera San Mateo-Santa Rosa no. 99, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa, no se localiza en un área con potencial de desarrollo, en la cual se permite la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, por lo que no le es aplicable la zonificación HM/22/50.
- Además, que no se localizaron Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo emitidos con Aplicación del Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado.
- Por otra parte, que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17200-151ROMA17 expedido el 15 de marzo de 2017, fue erróneamente emitido toda vez que el predio no se localiza en un área con potencial de desarrollo, en la cual se permite la aplicación de la Norma General de Ordenación Número 10. En razón de lo anterior, se hizo de conocimiento a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría, para que en el ámbito de sus atribuciones iniciara las acciones pertinentes, con la finalidad de determinar si dicho Certificado reúne los elementos y requisitos de validez del acto administrativo exigidos en los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

Así mismo, remitió copia simple de las siguientes documentales:

- Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018, inscrito en la Dirección de Planes y Programas en el Libro V, Volumen Uno, de Polígonos, Acta 441 Bis el 29 de mayo de 2018;
- Así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 14256-151DOVI18, 17024-151GOIS18, 49942-151DOVI18, 60294-151RUJO18, 30624-151ARDI18, y 52-151ALLU19, de fechas 14, 29 de marzo, 28 de agosto y 16 de octubre de 2018, así como 7 y 10 de enero de 2019, respectivamente.

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa. – (of. PAOT-05-300/300-2638-2019 y PAOT-05-300/300-4441-2019, de fecha 1 de abril y 30 de mayo de 2019), informar si la obra objeto de investigación cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción por los trabajos que se ejecutan en el predio objeto de denuncia; al respecto, mediante oficio ACM/DGODU/651/2019, de fecha 24 de abril de 2019, informó que “(...) en el predio ubicado en Carretera San Mateo – Santa Rosa número 99, de la colonia Contadero, (...) el Colegio GRIMM ha dejado de funcionar como un centro educativo y, a la fecha el inmueble ha sido demolido de manera total, dejando el predio sin construcción alguna (...) sin que a la fecha en la Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos se haya registrado ninguna Manifestación de Construcción Tipo B y/o C, para la construcción de un desarrollo habitacional (...)”.



Posteriormente, mediante oficio ACM/DGODU/592/19 de fecha 26 de junio de 2019, remitió copia simple de entre otras, de las siguientes documentales:

- Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/031/18, de fecha 18 de enero de 2019;
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/524/17, de fecha 7 de noviembre de 2017;
- Declaratoria de Cumplimiento Ambiental folio 08905/18, de fecha 10 de mayo de 2018;
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental, de fecha 25 de julio de 2018;

A la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (Of. PAOT-05-33/300-2624-2019 PAOT-05-300/300-3377-2019 y PAOT-05-300/300-4442-2019, de fechas 25 de marzo, 26 abril y 30 de mayo de 2019), informar si para el predio de mérito se ingresó solicitud y/o se emitió autorización en materia de impacto ambiental y/o Declaratoria de Cumplimiento, así como con el Plan de Manejo de Residuos Sólidos de Manejo Especial, en caso contrario dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa misma Entidad para que instrumente visita de inspección en materia de disposición de residuos sólidos de manejo especial.

Al respecto, mediante oficios SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC-SUB/0173/2019 y SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC-SUB/0187/2019, de fechas 29 y 30 de mayo de 2019, informó que para el predio de mérito se cuenta con el expediente administrativo DEIA-DCA-1760/2018, integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ingresada el día dos de agosto de 2018, para la "Demolición de construcciones en San Mateo-Santa Rosa 99", donde refiere que no será afectado ningún individuo arbóreo por los trabajos de demolición; asimismo informó que se cuenta con el expediente DEIA-ME-1832/2018, integrado con motivo de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Específica, ingresada el día 10 de agosto de 2018, bajo el folio de ingreso 09665/2018, para el proyecto "Origina Santa Fe", al que en fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental emitió el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/16516/2018, mediante el cual se le puso fin al procedimiento, toda vez que la promovente no subsanó lo solicitado por esa Dirección General, por lo que se tiene como no presentada la solicitud de autorización en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.

A la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4431-2019, de fecha 30 de mayo de 2019), informar si recibió solicitud y/o emitió Dictamen de Factibilidad de Dotación de los Servicios Hidráulicos de Agua Potable y Drenaje, para el predio ubicado en carretera a San Mateo-Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; al respecto, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIO-SGSU-SVCA-1028873/2019, de fecha 12 de junio de 2019, informó que no se localizó antecedente alguno sobre Factibilidad de Servicios y que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1054349/2018, de fecha 1 de noviembre 2018, emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica en sentido negativo.

A la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México. – (Of. PAOT-05-300/300-3376-2019, de fecha 26 de abril de 2019), informar si para el predio de mérito se cuenta con solicitud para el estudio del impacto de movilidad y/o con factibilidad de movilidad y/o la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades; al respecto, mediante oficio SM-



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

SPPR-DGPP-1106-2019, de fecha 7 de mayo de 2019, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, informó que no se cuenta con estudio de impacto de movilidad y/o factibilidad de movilidad y/o la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades para obra nueva.

Informe a las personas denunciantes

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-3982-2019, PAOT-05-300/300-3983-2019, PAOT-05-300/300-3984-2019, PAOT-05-300/300-3985-2019, PAOT-05-300/300-3986-2019, PAOT-05-300/300-3987-2019, PAOT-05-300/300-3988-2019 y PAOT-05-300/300-3992-2019, los anteriores de fecha catorce de mayo de dos mil diecinueve, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de sus denuncias, mismos que fueron notificados el diecisésis de mayo de dos mil diecinueve, por medio de correo electrónico.

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, densidad de vivienda, impacto urbano, movilidad y delimitación de zonas), construcción (demolición y obra nueva), impacto ambiental y factibilidad de servicios, como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Cuajimalpa de Morelos, las Normas Generales de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, la Ley de Movilidad y su Reglamento, la Ley de Aguas y su Reglamento, todas 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, densidad de vivienda, impacto urbano, movilidad y delimitación de zonas).

1.1. Desarrollo Urbano (zonificación y densidad de vivienda).

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares.

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México.

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado el 10 de mayo de 2011 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, al predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, les corresponde la zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental), asimismo le aplica la zonificación HM/5/60/120* (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, cuya área de vivienda mínima no será menor a 120.00 m²).

Adicionalmente le aplica la Norma General de Ordenación número 6 - Área construible en zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV), la cual refiere que el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%).

Además, la Norma General de Ordenación número 16 - Predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA), establece que la construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y para definir la superficie aprovechable con predios que colindan con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio con 2 frentes en un carril independiente de giro y la Carretera a San Mateo-Santa Rosa delimitado por malla ciclónica, barda tubular y de concreto; en cuyo interior se observó escombro producto de demolición y trabajos de limpieza de terreno con maquinaria pala excavadora; y posteriormente se observó un predio libre de construcciones sin actividades constructivas de ningún tipo. Al momento de las diligencias se observó un letrero que advierte que el uso del predio será habitacional.

Al respecto, del requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas realizado por esta Subprocuraduría, el representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 11 de abril de 2019, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: “(...) en el predio en commento [Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos] sólo se tiene un procedimiento de demolición (...)y de momento no existe ningún procedimiento de edificación, por lo tanto la zona determinada con uso de suelo AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental), se encuentra libre de construcción, al igual que el resto del predio. (...)”, asimismo proporcionó como medio de prueba de entre otras, copia simple de las siguientes documentales:

- ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA EL DICTAMEN PARA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN MEDIANTE EL SISTEMA DE ACTUACIÓN PRIVADO EN EL PREDIO UBICADO EN CARRETERA SAN MATEO-SANTA ROSA NÚMERO 99, COLONIA CONTADERO, DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS, oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018, para un proyecto de 8 torres para uso habitacional con comercio y amenidades, donde 7 de las torres alcanzaran una altura máxima de 33 niveles (PB + 32 niveles + sobrepaso); 1 torre de 4 niveles (PB + 3 niveles + sobrepaso);



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre	Área Máxima de	Superficie Máxima de	Densidad
			Mínima	Desplante	Construcción	
Carretera San Mateo-Santa Rosa No. 99 16,521.15 m ²	Habitacional mixto	33*	6,121.07	4,088.68	112,307.25 S.N.M.B.	742 (viviendas)
	Área Verde de Valor Ambiental	Hasta 1	6,154.40	157.00	157.00**	-

* Niveles permitidos a partir del Nivel de banqueta más bajo, sin importar el frente que se considere como oficial.

** La superficie de desplante sobre el área de terreno con zonificación AV (no podrá exceder 157.00 m²).

En ese tenor se analizó el referido Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 18 de abril de 2018, inscrito en el Registro de los Planes y Programas el 29 de mayo de 2018, en el Acta 555, libro V/2017, POLIGONOS DE ACTUACIÓN del volumen Uno, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, en razón de que dicho instrumento del proyecto integral que se investiga, del cual se desprende lo siguiente:

Zonificación	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
DELIMITACIÓN DE ZONAS, Volumen UNO, Acta 143, con fecha de inscripción 25 de junio de 2007 (Ver imagen 1)	6,311.40 m ² AV	157.00 m ² (2.50%)	6,154.40 m ² (97.50%)	315.56 m ²	-	-
	10,209.75 m ² HM/5/60	4,083.90 m ² (40.00%)	6,125.85 m ² (60.00%)	20,419.50 m ²	5	Z
CUZUS 17-1200-181ROMA17 (Ver imagen 2)	6,311.40 m ² AV	157.00 m ² (2.50%)	6,154.40 m ² (97.50%)	315.56 m ²	-	-
	10,209.75 m ² HM/22/60	5,104.875 m ² (40.00%)	5,104.875 m ² (60.00%)	112,307.25 m ²	22	Z
SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018 (Ver imagen 3)	6,311.40 m ² Área Verde de Valor Ambiental	157.00 m ² (2.50%)	6,154.40 m ² (97.50%)	157.00 m ² **	Hasta 1	-
	10,209.75 m ² Habitacional Mixto	4,088.68 m ² (40.05%)	6,121.07 m ² (59.95%)	112,307.25 m ²	33*	742 (viviendas)

* Niveles permitidos a partir del Nivel de banqueta más bajo, sin importar el frente que se considere como oficial.

** La superficie de desplante sobre el área de terreno con zonificación AV (no podrá exceder 157.00 m²).

Sustancialmente, la zonificación asignada mediante el polígono de actuación conlleva al aumento de 26 niveles de altura y 91,887.75 m² de superficie máxima de construcción, que gráficamente se traduce de la siguiente manera:



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

Imagen No. 1 – Volumetría de la zonificación conforme a la DELIMITACIÓN DE ZONAS, Volumen UNO, Acta 143, con fecha de inscripción 26 de junio de 2007.

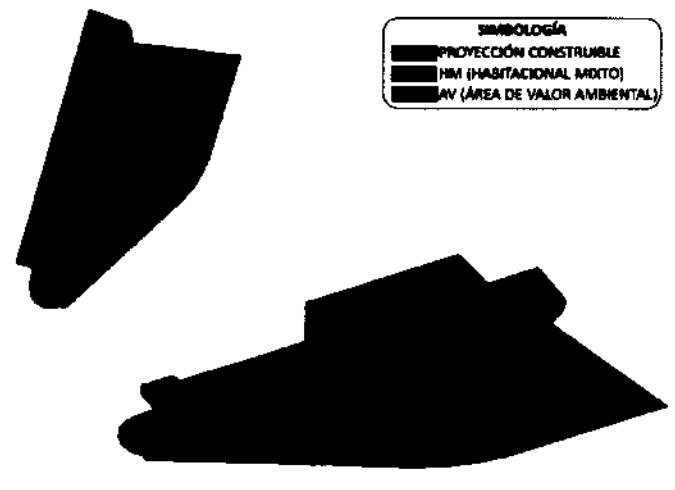


Imagen No. 2 – Volumetría de la zonificación conforme al CUZUS 17-1200-151ROMA17

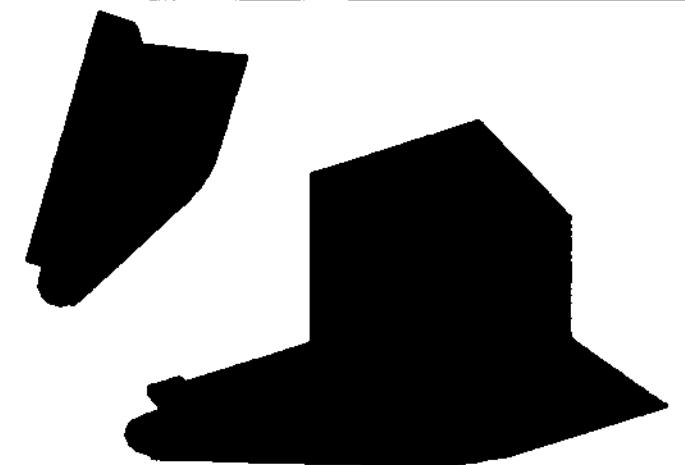
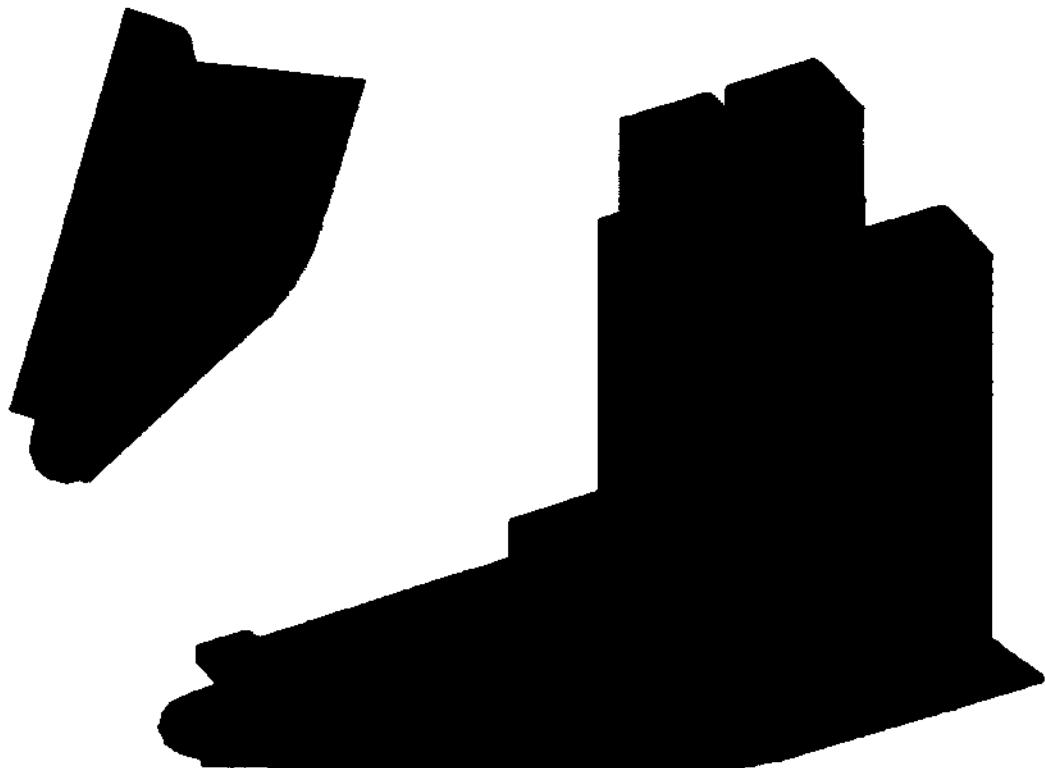


Imagen No. 3 – Volumetría del proyecto a desarrollar conforme al Polígono de Actuación SEDUM/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018.



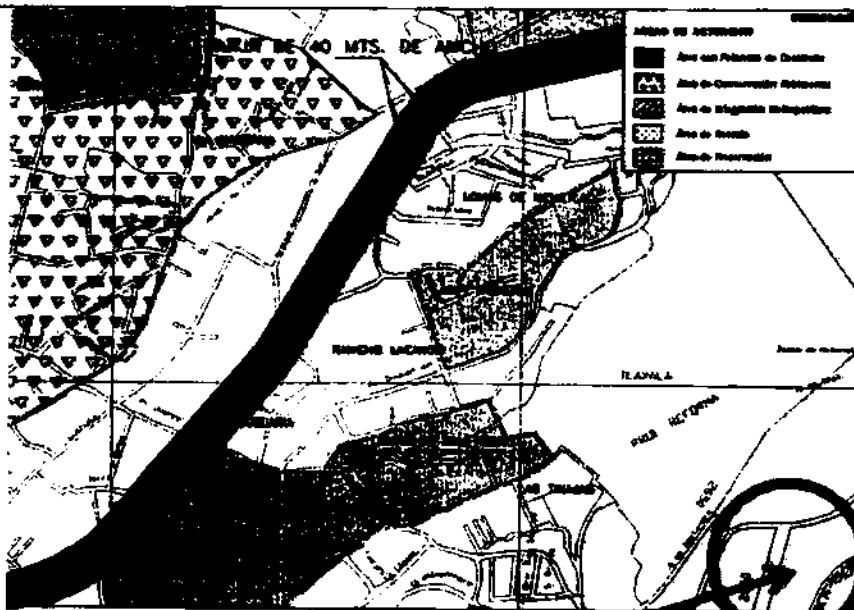


EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

Así las cosas, se tiene que el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018; que plantea la redistribución de superficie de desplante, así como la relocalización de usos y destinos para otorgar mayor área libre y con ello incrementar el número de niveles se emitió considerando el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 17-1200-151ROMA17, de fecha 15 de marzo de 2017, el cual certifica la aplicación de 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", la cual le concede la zonificación HM/22/60 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre).

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/002252/2019, de fecha 8 de mayo de 2019, informó que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17200-151ROMA17 expedido el 15 de marzo de 2017, fue erróneamente emitido toda vez que el predio no se localiza en un área con potencial de desarrollo, por lo que no es aplicable 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", lo anterior se observa en la siguiente imagen:

Imagen No. 4 – Ubicación del predio objeto de investigación sobre en el Plano PL-16 de "Normas de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.



Fuente: Oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/002252/2019, de fecha 8 de mayo de 2019.

Asimismo, informó que se hizo de conocimiento a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría, para que en el ámbito de sus atribuciones iniciara las acciones pertinentes, con la finalidad de determinar si dicho Certificado reúne los elementos y requisitos de validez del acto



administrativo exigidos en los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

En conclusión el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 17-1200-151ROMA17, de fecha 15 de marzo de 2017, fue emitido mediando error, toda vez que se aplicó al predio 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”, que le concede la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), siendo que el predio no se localiza en área con potencial de desarrollo ni tiene frente a vialidad que le aplique dicho aprovechamiento. Con base en el Certificado en comento se emitió Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018, dicho dictamen también se encuentra viciado de origen, por lo que procede iniciar las acciones pertinentes en contra del mismo.—

Por lo que, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar el resultado de las acciones administrativas instrumentadas en la esfera de su competencia, solicitadas por la Dirección del Registro de los Planes y Programas, respecto al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 17-1200-151ROMA17 e iniciar las correspondientes respecto al Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.

1.2. Impacto Urbano

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento establecen los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado.

La Norma de Ordenación General número 19, “Estudio de Impacto Urbano”, en sus fracciones I, III y VIII, disponen que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción o proyectos de usos mixtos con más de 5,000 m², es requisito obtener previamente el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron actividades de construcción correspondientes a obra nueva.

En conclusión respecto a la materia de impacto urbano, derivado de los reconocimientos de hechos, hasta el momento de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con proyecto de construcción ni trámite para su ejecución, por lo que no se advierten incumplimientos a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de que el propietario predio pretenda ingresar estudio de impacto urbano para ejecutar un proyecto de vivienda de más de 10,000 m² de construcción o de usos mixtos con más de 5,000 m², corroborar que el mismo se apegue a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de referencia, así como analizar y valorar que las medidas de mitigación, compensación e integración que sean las necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona.



1.3. Movilidad

De conformidad con el Artículo 53 y 54 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 14 de julio de 2014, la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México emitirá la factibilidad de movilidad, posterior al estudio del impacto de movilidad a fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana. Asimismo, su Reglamento establece en el Artículo 35, que la construcción de obra nueva para uso habitacional plurifamiliar con más de 10 viviendas en cualquier ubicación, incluyendo las que se localicen frente a una vía primaria, estarán obligadas contar con la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades.

En ese tenor, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Planeación y Políticas de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, mediante oficio SM-SPPR-DGPP-1106-2019, de fecha 7 de mayo de 2019, informó que no se cuenta con estudio de impacto de movilidad y/o factibilidad de movilidad y/o la manifestación del estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades para obra nueva.

En conclusión respecto a la materia de movilidad, derivado de los reconocimientos de hechos, así como de la información proporcionada por la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México y lo manifestado por la persona denunciada, hasta el momento de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con proyecto de construcción ni trámite para su ejecución, por lo que no se advierten incumplimientos a la Ley de Movilidad de la Ciudad de México.

Sin embargo, corresponde a la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que el propietario del predio pretenda ingresar solicitud de evaluación del estudio de impacto de movilidad, en cualquiera de sus modalidades ante dicha Secretaría, analizar y valorar las medidas de mitigación, compensación e integración necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona, de conformidad con el Artículo 53 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 44 de su Reglamento.

2.- En materia de construcción (demolición y obra nueva).

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder de entre otras actividades, demoler una obra.

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron residuos de manejo especial como lo es escombro producto de demolición así como trabajos de limpieza de terreno con maquinaria pala excavadora; y posteriormente se observó un predio libre de construcciones sin actividades constructivas de ningún tipo. Al momento de las diligencias se observó un letrero exhibe datos de "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN V1-LE/031/18". --



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

En razón de lo anterior, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra. Al respecto, el representante legal de la persona moral propietaria del predio objeto denuncia mediante escrito recibido en esta Entidad el día 11 de abril de 2019, realizó entre otras las siguientes manifestaciones: "(...) en el predio en comento [Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos] sólo se tiene un procedimiento de demolición, mismo que se encuentra debidamente avalado por la Licencia de Construcción Especial, Art. 57, fracción IV en su modalidad de Demolición con número de Folio: V1-LE/031/18 y de momento no existe ningún procedimiento de edificación, por lo tanto la zona determinada con uso de suelo AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental), se encuentra libre de construcción, al igual que el resto del predio. (...)" ; asimismo presento de entre otras, copia simple de las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/524/17, de fecha 7 de noviembre de 2017; -----
- Memoria Descriptiva para Demolición de fecha 18 de enero de 2019; -----
- Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/031/18, de fecha 18 de enero de 2019; -----
- Plan de Manejo de Residuos de la Construcción y Demolición para Trámites de Impacto Ambiental, de fecha 25 de julio de 2018; -----
- Autorización del Programa Interno de Protección Civil para Obras en Proceso de Construcción, Remodelación y Demolición número V4-PC/262/18, de fecha 13 de febrero de 2019; -----
- Planos Arquitectónicos del "Proyecto DEMOLICIÓN COLEGIO GRIMM", con claves: A-02, A-03, A-04, A-05 y T-01; -----
- Constancia de Publicitación Vecinal folio V1-CPV-103-18, de fecha 3 de diciembre de 2018; -----

Es importante resaltar que la existencia de dichas documentales, fueron corroboradas por esta Subprocuraduría con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa, las cuales coinciden en todas sus partes.

En conclusión respecto a las materia de construcción por cuanto hace a la demolición y obra nueva, derivado de los reconocimientos de hechos, así como de la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y lo manifestado por la persona denunciada, en el predio de mérito se realizaron únicamente trabajos de demolición, los cuales cuentan con la Licencia de Construcción Especial número V1-LE/031/18; por lo que hasta el momento de la emisión del presente instrumento, no se cuenta con proyecto de construcción ni trámite para su ejecución, por lo que no se advierten incumplimientos al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, antes de Registrar Manifestación de Construcción de obra nueva en cualquiera de sus modalidades, corroborara que el proyecto se apegue a la zonificación y disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de conformidad con el Artículo 32 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad De México.

3.- En materia de impacto ambiental.

El artículo 46 fracciones XI y XVI de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y de riesgo, previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran los conjuntos habitacionales y Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción. –

Además, el Artículo 58 Bis de la Ley en comento, refiere que la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría sobre la realización de entre otras actividades de demolición. –

De conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, el predio de mérito cuenta con el expediente administrativo DEIA-DCA-1760/2018, integrado con motivo de la presentación de la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, ingresada el día dos de agosto de 2018, para la “Demolición de construcciones en San Mateo-Santa Rosa 99”, donde refiere que no será afectado ningún individuo arbóreo por los trabajos de demolición. –

Por otra parte, informó que se cuenta con el expediente DEIA-ME-1832/2018, integrado con motivo de la presentación de la Manifestación de Impacto Ambiental en su modalidad Específica, ingresada el día 10 de agosto de 2018, bajo el folio de ingreso 09665/2018, para el proyecto “Origina Santa Fe”, al que en fecha quince de noviembre de dos mil dieciocho, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental emitió el Acuerdo Administrativo SEDEMA/DGRA/DEIA/16616/2018, mediante el cual se le puso fin al procedimiento, toda vez que la promovente no subsanó lo solicitado por esa Dirección General, por lo que se tuvo como no presentada la solicitud de autorización en materia de Evaluación de Impacto Ambiental. –

Dicho lo anterior, en materia de impacto ambiental, al momento de la emisión del presente documento no se advierten incumplimientos a Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo. –

4.- En materia de factibilidad de servicios.

A solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante oficio número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GGCIO-S-DGSU-SVCA-1028873/2019, de fecha 12 de junio de 2019, informó que no se localizó antecedente alguno sobre Factibilidad de Servicios y que mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1054349/2018, de fecha 1 de noviembre 2018, emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica del proyecto de 742 viviendas, comercio y amenidades, denominado “Conjunto Origina Santa Fe”, en sentido negativo. –

Lo anterior, en razón de que “(...) no se cuenta con fuentes de abastecimiento (pozo de agua potable) y el gasto que se tienen en la zona es insuficiente, además de que el suministro está comprometido con la población actual (...)”. –

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. –



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Carretera a San Mateo – Santa Rosa, número 99, Colonia Contadero, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le aplican dos zonificaciones: HM/5/60/120* (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción. 60% mínimo de área libre, 120.00 m² superficie mínima por vivienda) y AV (Áreas verdes de valor ambiental, bosques barrancas y zonas verdes).

Cuenta con el Oficio No. DGDU.07/00390 de fecha 8 de junio de 2007, emitido por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en la Dirección del Registro de los Planes y Programas en el Libro II de **DELIMITACIÓN DE ZONAS**, Volumen UNO, Acta 143, con fecha de inscripción 26 de junio de 2007, en el que se determina que la superficie de 16,521.15 m² del predio objeto de denuncia, le corresponden 10,209.75 m² con zonificación HM5/60/120 y 6,311.40 m² con zonificación AV.

Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 17200-151ROMA17 expedido el 15 de marzo de 2017, con aplicación de 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", la cual le concede la zonificación HM/22/ 50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre); dicho certificado fue erróneamente emitido, toda vez que el predio no se localiza en área con potencial de desarrollo, por lo tanto no le aplicación de la Norma General de Ordenación Número 10.

Cuenta con Dictamen por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación Mediante el Sistema de Actuación Privado, de fecha 18 de abril de 2018, inscrito en el Registro de los Planes y Programas el 29 de mayo de 2018, en el Acta 555, libro V/2017, POLIGONOS DE ACTUACIÓN del volumen Uno, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/APOL/034/2018, que plantea la redistribución de superficie de desplante, así como relocalización de usos y destinos, para otorgar mayor área libre y con ello incrementar el número de niveles, para un proyecto denominado "Conjunto Origina Santa Fe", el cual contempla 742 viviendas, comercio y amenidades, distribuido en 8 torres para uso habitacional con comercio y amenidades, donde 7 de las torres alcanzarán una altura máxima de 33 niveles (PB + 32 niveles + sobrepaso), mientras que 1 torre de 4 niveles (PB + 3 niveles + sobrepaso), con una superficie máxima de construcción de 112,307.25 m², desplante de 4,088.68 m² (40.05% de la zonificación HM) y 6,121.07 m² (59.95% de la zonificación HM) área libre.

2. Durante los reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio con 2 frentes en un carril independiente de giro y la Carretera a San Mateo-Santa rosa delimitado por malla ciclónica, barda tubular y de concreto; en cuyo interior se observó escombro producto de demolición y trabajos de limpieza de terreno con maquinaria pala excavadora; y posteriormente se observó un predio libre de construcciones sin actividades de obra de ningún tipo. Al momento de las diligencias se observaron letreros con datos de "LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL DE DEMOLICIÓN V1-LE/031/18" y "DECLARATORIA DE CUMPLIMIENTO AMBIENTAL FOLIO: 08905/18".
3. La Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el Certificado Único de Zonificación de Uso de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

Suelo folio 17200-151ROMA17 expedido el 15 de marzo de 2017, fue erróneamente emitido toda vez que el predio no se localiza en un área con potencial de desarrollo, por lo que no le es aplicable 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", por lo hizo de conocimiento a la Dirección de Servicios Jurídicos de esa Secretaría, para que en el ámbito de sus atribuciones iniciara las acciones pertinentes, de conformidad con los artículos 6 y 7 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México.

4. Con base en el Certificado antes descrito se emitió el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, de fecha 18 de abril de 2018, por lo que también se encuentra viciado de origen.
5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar el resultado de las acciones administrativas instrumentadas en la esfera de su competencia, solicitadas por la Dirección del Registro de los Planes y Programas, respecto al Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio 17-1200-151ROMA17 e iniciar las correspondientes respecto al Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante Sistema de Actuación Privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/A-POL/034/2018, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.
6. Corresponde a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en caso de que el propietario del predio pretenda ingresar estudio de impacto urbano para ejecutar un proyecto de vivienda de más de 10,000 m² de construcción o de usos mixtos con más de 5,000 m², corroborar que el mismo se apegue a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de referencia; así como analizar y valorar que las medidas de mitigación, compensación e integración sean las necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona.
7. En materia de movilidad, corresponde a la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que el propietario del predio pretenda ingresar solicitud de evaluación del estudio de impacto de movilidad, en cualquiera de sus modalidades, analizar y valorar las medidas de mitigación, compensación e integración necesarias para evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana de la zona, de conformidad con el Artículo 53 de la Ley de Movilidad de la Ciudad de México, y 44 de su Reglamento.
8. Los trabajos de demolición del inmueble preexistente en el predio objeto de denuncia, se ejecutaron al amparo de la Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/031/18, de fecha 18 de enero de 2019, emitida por la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos. Hasta el momento de la emisión del presente Instrumento no se tiene registrado en dicha Alcaldía proyecto alguno de obra nueva
9. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, antes de **Registrar Manifestación de Construcción de obra nueva en cualquiera de**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-923-SOT-380
Y ACUMULADOS

sus modalidades, corroborara que el proyecto se apegue a la zonificación y disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, de conformidad con el Artículo 32 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad De México..

10. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente no ha emitido Autorización de Impacto Ambiental para la ejecución de algún proyecto en el predio objeto de investigación.

11. La Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió la opinión técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica del proyecto de 742 viviendas, comercio y amenidades, denominado "Conjunto Origina Santa Fe", en sentido negativo; toda vez no se cuenta con fuentes de abastecimiento, el gasto en la zona es insuficiente y el suministro está comprometido con la población actual.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

R E S U E L V E

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

SEGUNDO.- Se dejan a salvo los derechos de las personas denunciantes para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.

TERCERO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Control y Administración Urbana, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda; a la Subsecretaría de Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad, a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas, todas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, para los fines precisados en el apartado que antecede.

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

JANIC/IGM/JEV

Medellín 202, 5^{to} piso, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
www.paot.mx Tel. 5265 0780 ext 13400