

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 JUN 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-2017-1673-SOT-700, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública, Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de junio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos y solicitud de información 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 I, III 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. -----

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) y construcción (obra nueva y conservación patrimonial), como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos y Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosque de las Lomas y el Reglamento de Construcciones, ambos 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).

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), se desprende que al predio ubicado en Calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, altura máxima hasta nueve metros, 6 viviendas, ya que le aplica el



Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosque de las Lomas, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal fechas 10 de abril y 31 de julio de 1997, (ver imagen 1).-----

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	356_606_08						
Dirección							
Calle y Número:	PASEO DE LOS LAURELES 278						
Colonia:	BOSQUES DE LAS LOMAS						
Código Postal:	05120						
Superficie del Predio:	5599 m2	Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.					
"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.							
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Unifamiliar <u>Ver Tabla de Uso</u>	0	9	0	0	BL_a (1 viv/1000 m2)	0	6

imagen 1
Consulta al SIG-SEDUVI

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en la presente investigación se desprende que en el predio de mérito se pretende la construcción de 64 viviendas en 34 niveles, en base a: -----

- a) Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 45162-151MALE16, 76351-151COEL16 y 4096-151COEL17, de fecha 6 de julio de 2016, 15 de noviembre de 2016 y 25 de enero de 2017, respectivamente, en los que se determina "que para el predio o inmueble de referencia el uso permitido será habitacional unifamiliar y plurifamiliar, con un máximo de hasta 110 viviendas para la parte posterior del predio, y habitacional unifamiliar** exclusivamente de una vivienda cada 1000m² en la Porción del Predio con frente a Bosques de Laureles (sic); deberá proporcionar un 45 % si la superficie del predio es de hasta 1000m² y de 50% de área libre si la superficie es mayor a mil metros cuadrados y la altura máxima será de 9.00 m a partir del nivel de banqueta".-----

- b) Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado "delimitado por el predio ubicado en la calle Paseo de los Laureles número 278, colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, a favor de Banca Mifel, Sociedad Anónima, Institución De Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, División Fiduciaria en su carácter de Fiduciario en el Fideicomiso número 1644/2016, conforme al estudio suscrito por perito en desarrollo urbano para la realización de proyectos urbanos mediante la relocalización de usos y destinos, conforme a lo establecido en el considerando Octavo, para quedar con los nuevos lineamientos: -----

"(...)

Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
			m ²	m ²	m ²	
Paseo de Laureles 278	Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar	Hasta 34 (treinta y cuatro)	4,454.44	1,221.94	35,977.76 SNB	Hasta 64 viviendas

"A petición del interesado y conforme a la justificación del Perito de Desarrollo Urbano Arq. María del Pilar Prieto Antón, con número de registro PDU-0399, en el primer nivel se libera la altura máxima de 3.60 metros a 5 metros, y de los niveles 2 a 34 se libera la altura máxima de 3.60 metros a 4 metros ya que esta altura es necesaria para la colocación de las instalaciones especiales requeridas en el proyecto, logrando así un espacio más agradable y confortable para los usuarios (...)"-----

Esta nueva zonificación, densidad e intensidad de construcción asignadas no son las aplicables al predio ubicado en Paseo de los Laureles número 278, ya que si bien se ubica dentro de la poligonal del predio "La Colina", lo cierto es que al contar con el frente hacia Paseo de los Laureles, le corresponde únicamente zonificación y uso de suelo Habitacional unifamiliar exclusivamente de una vivienda cada mil metros cuadrados; deberá proporcionar un 45 % si la superficie del predio es de hasta 1000m² y de 50% de área libre si la superficie es mayor a mil metros cuadrados y la altura máxima será de 9.00 m a partir del nivel de banquetta.-----

A este respecto, la Norma Particular del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, dispone:-----

"(...)

PREDIO LA COLINA, UBICADO ENTRE LAS CALLES PASEO DE LOS LAURELES (SIC) BOSQUES DE TABACHINES, BOSQUES DE TORONJOS Y BOSQUES DE TEPONAZTLIS.

EL USO PERMITIDO SERÁ EL HABITACIONAL UNIFAMILIAR Y PLURIFAMILIAR, CON UN MAXIMO DE HASTA 110 VIVIENDAS PARA LA PARTE POSTERIOR DEL PREDIO Y ABITACIONAL UNIFAMILIAR EXCLUSIVAMENTE DE UNA VIVIENDA CADA 1,000 m². EN LA PORCION DEL PREDIO CON FRENTE A BOSQUES DE LAURELES, (SIC) DE



ACUERDO A LO INDICADO EN EL PLANO ANEXO, QUE FORMA PARTE INSEPARABLE DE LA PRESENTE ZEDEC. (...)

Al realizar la consulta al Plano anexo de la Declaratoria como Zona Especial de Desarrollo Controlado Fraccionamiento Bosques de las Lomas Sección XIV, VXI y XVIII ABC, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Escala 1:2000", se lee que a los predios que tienen frente hacia Paseo de los Laureles se les denomina "predio anterior de la colina" (sic), y les corresponde únicamente zonificación HABITACIONAL UNIFAMILIAR.

Adicionalmente, se consulta el plano de divulgación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fechas 10 de abril y 31 de julio de 1997, se observa claramente que el "predio de la colina" se encuentra dividido por una línea discontinua (achurado), en dos partes, una de ellas denominada "predio posterior de la colina" y la segunda, "predio anterior de la colina" (ver imagen 2).

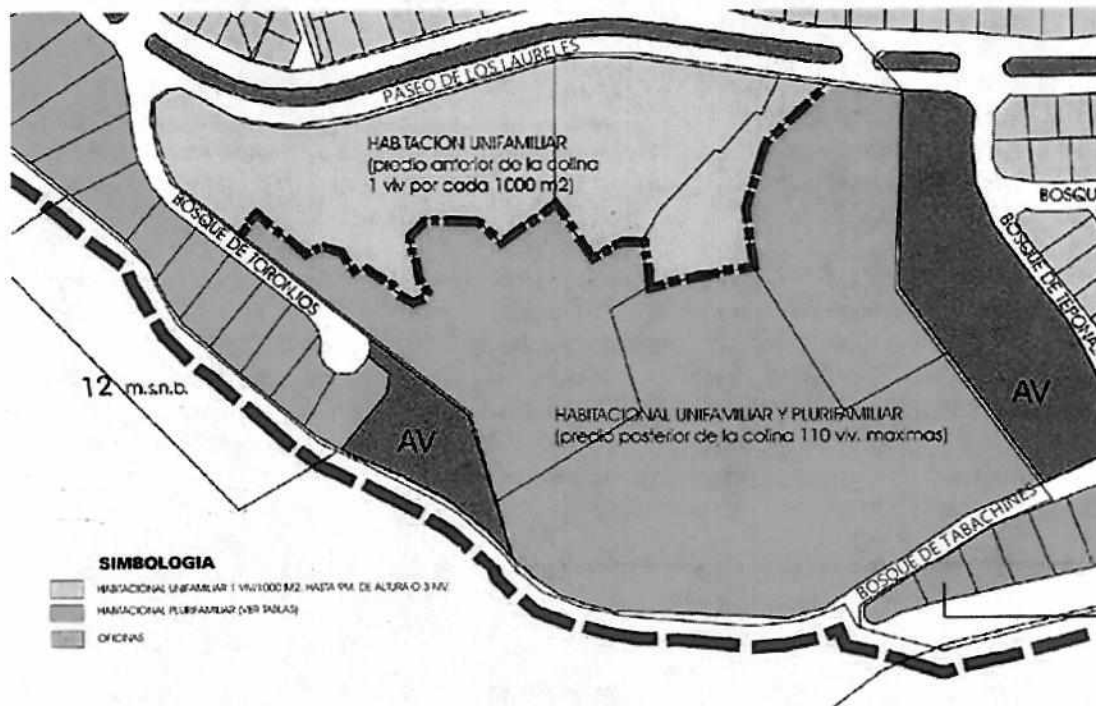


imagen 2

Plano de Divulgación Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa

Ahora bien, personal técnico adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de hechos, durante el cual hizo un recorrido perimetral en el predio "La Colina", tomó Coordenadas GPS, mismas que se superpusieron en la imagen obtenida del programa Google Earth, así como en el "Plano de la

Declaratoria como Zona Especial de Desarrollo Controlado a la ZEDEC Fraccionamiento Bosques de las Lomas Sección XIV, VXI y XVIII ABC, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Escala 1:2000", y, una vez procesados los datos, se forma la siguiente poligonal (ver imagen 3). -----

Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos



Paseo de los Laureles número 278

Sitio	Punto	Coordenadas	
Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos	01	X: 472442	Y: 2143123
	02	X: 472438	Y: 2143124
	03	X: 472437	Y: 2143112
	04	X: 472434	Y: 2143096
	05	X: 472429	Y: 2143096
	06	X: 472418	Y: 2143024
	07	X: 472429	Y: 2143023
	08	X: 472425	Y: 2143001
	09	X: 472444	Y: 2142994
	10	X: 472460	Y: 2143009
	11	X: 472473	Y: 2143017
	12	X: 472480	Y: 2143030
	13	X: 472486	Y: 2143039
	14	X: 472494	Y: 2143043
	15	X: 472472	Y: 2143073
	16	X: 472483	Y: 2143103
	17	X: 472459	Y: 2143149
	18	X: 472437	Y: 2143139

DATUM WGS_1984_UTM_Zona_18N

Imagen 3

Coordenadas GPS, correspondientes al predio Paseo de Laureles 278.

(...)"

Además, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio ubicado en calle Paseo de los Laureles No. 278, Colonia Bosques de las Lomas, el personal técnico de esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2018-721-DEDPOT-426 de fecha 28 de mayo de 2018, con fundamento en el artículo 15 BIS 4 fracción XV de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en el que determinó lo siguiente: -----

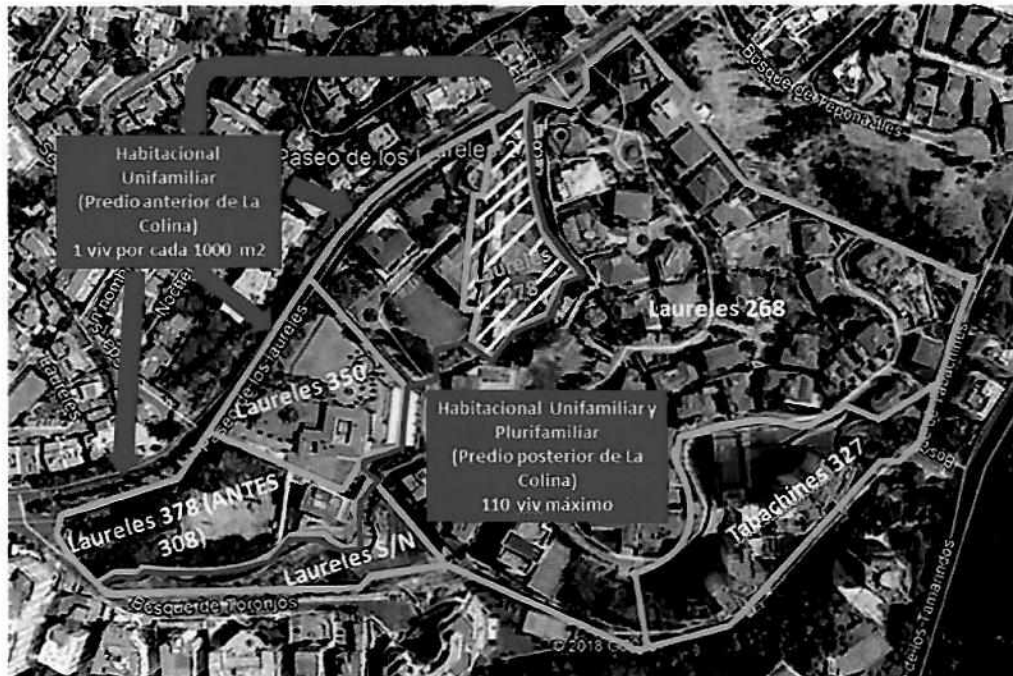
"(...) IV. Conclusiones

Respecto al predio ubicado en Calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se concluye lo siguiente:

1. El predio se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Fraccionamiento Bosques de las Lomas.
2. El sitio de interés se ubica en el predio anterior de la colina, por lo tanto, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, altura máxima de 9 metros sobre el nivel de banquetas, 50% mínimo de área libre, una vivienda por cada 1,000 m².**
3. En el predio investigado se permite la construcción de hasta 5 viviendas en 3 niveles de altura (9 metros máximo de altura), en una superficie de desplante de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 8,514.57 m², de conformidad con lo establecido en la Norma Particular "Predio la Colina, ubicado entre las calles Paseo de los Laureles, Bosques de Tabachines, Bosques de Toronjos y Bosque de Teponaztles" que es aplicable al predio objeto del presente dictamen.
4. En el predio denominado "La Colina", ubicado entre las calles Paseo de los Laureles, Bosques de Tabachines, Bosques de Toronjos y Bosque de Teponaztles, hasta la fecha ya se ha realizado la construcción de 124 viviendas.

(...)"

La conclusión número 3, se representa en la siguiente imagen:



Es importante resaltar que, de acuerdo con las documentales que obran en el expediente en que se actúa, consistentes en la memoria descriptiva del proyecto, dictamen de impacto urbano SEDUVI/DGAU/3200/2017 y autorización de impacto ambiental SEDEMA/DGRA5868/2013, la superficie total del terreno ubicado en calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, es de 5,676.83 m², por lo que, de conformidad con la zonificación asignada en el multicitado Programa Parcial únicamente se permite la construcción de cinco viviendas (unifamiliares).-----

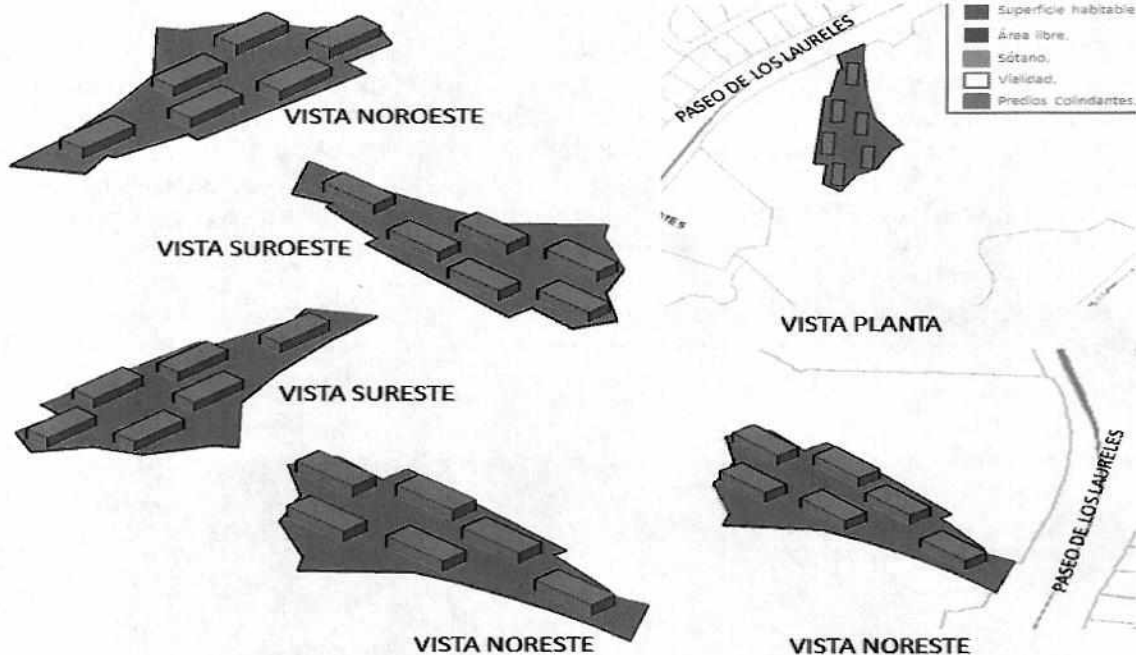
La siguiente tabla resume la densidad e intensidad de construcción de la totalidad del predio "La Colina", de la siguiente forma: -----

Paseo de los Laureles 278 (Predio anterior de la colina)	Zonificación y uso de suelo	Número de viviendas permitidas	Altura máxima	Superficie del Predio	Número de viviendas permitidas por la zonificación
	Habitacional unifamiliar	1 vivienda por cada 1000 m ²	9 m	5,676.83 m ²	5

Predio posterior de La Colina	Zonificación y uso de suelo	Número de viviendas permitidas	Número de viviendas construidas actualmente
	Habitacional unifamiliar y plurifamiliar	110 viviendas máximas	124

La siguiente imagen representa la proyección de esta densidad e intensidad de construcción, acorde a la zonificación asignada en la Norma Particular "PREDIO LA COLINA, UBICADO ENTRE LAS CALLES PASEO DE LOS LAURELES, BOSQUES DE TABACHINES, BOSQUES DE TORONJOS Y BOSQUES DE TEPOZANTLES", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, como es: hasta 5 viviendas en 3 niveles de altura (9 metros máximo de altura), en una superficie de desplante de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 8,514.57 m².-----





En razón de lo anterior, los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 76351-151COEL16 y 4096-151COEL17, expedidos en fechas 15 de noviembre de 2016 y 25 de enero de 2017; respectivamente fueron emitidos mediando error, por lo que es procedente solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, realizar las acciones administrativas y/o jurisdiccionales tendientes a dejar sin efectos los instrumentos antes referidos.-----

Análisis del Dictamen por el que se aprueba la constitución del Polígono de Actuación privado

El artículo 3º de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México define al Polígono de Actuación, como la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas **para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización** de usos de suelo y destinos, que se realizarán a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares.-----

Por su parte, el artículo 106 de la misma Ley, dispone lo siguiente: -----

"(...)

La Secretaría podrá determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren. ---

(...) Para la ejecución de proyectos a través de los polígonos de actuación, la Secretaría **sin variar las disposiciones vigentes**, podrá llevar a cabo la relocalización de los usos y destinos del suelo, el intercambio de potencialidad de desarrollo dentro de un mismo polígono, así como la relotificación de los predios participantes en el polígono, para generar una nueva división. (...)"

"La Secretaría podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos (...)"-----

En el presente expediente, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, en el predio ubicado en calle Paseo de los Laureles No. 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de fecha 11 de octubre de 2016, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.-----

No obstante, el Director del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Administración Urbana de la misma Secretaría, mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRPP/6700/2017, hizo de conocimiento de esta Subprocuraduría la emisión del Dictamen en comento y que el mismo se tramitó en ejercicio de los derechos conferidos en el Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 45162-151MALE16, expedido el 6 de julio de 2016 y transcribió solo una parte, que a continuación se reproduce:-----

"(...)

-----DICTAMEN-----

PRIMERO. SE APRUEBA LA CONSTITUCIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN, conforme a lo establecido en el Dictamen número SEDUVI/DGDU/D-POL-051/2016 DE FECHA 11 DE OCTUBRE DE 2016, QUE FORMA PARTE INTEGRANTE DEL PRESENTE Acuerdo, bajo el Sistema de Actuación Privado, delimitado por el predio ubicado en la calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, conforme a lo establecido en los considerandos II, III y IV con los siguientes nuevos lineamientos:"

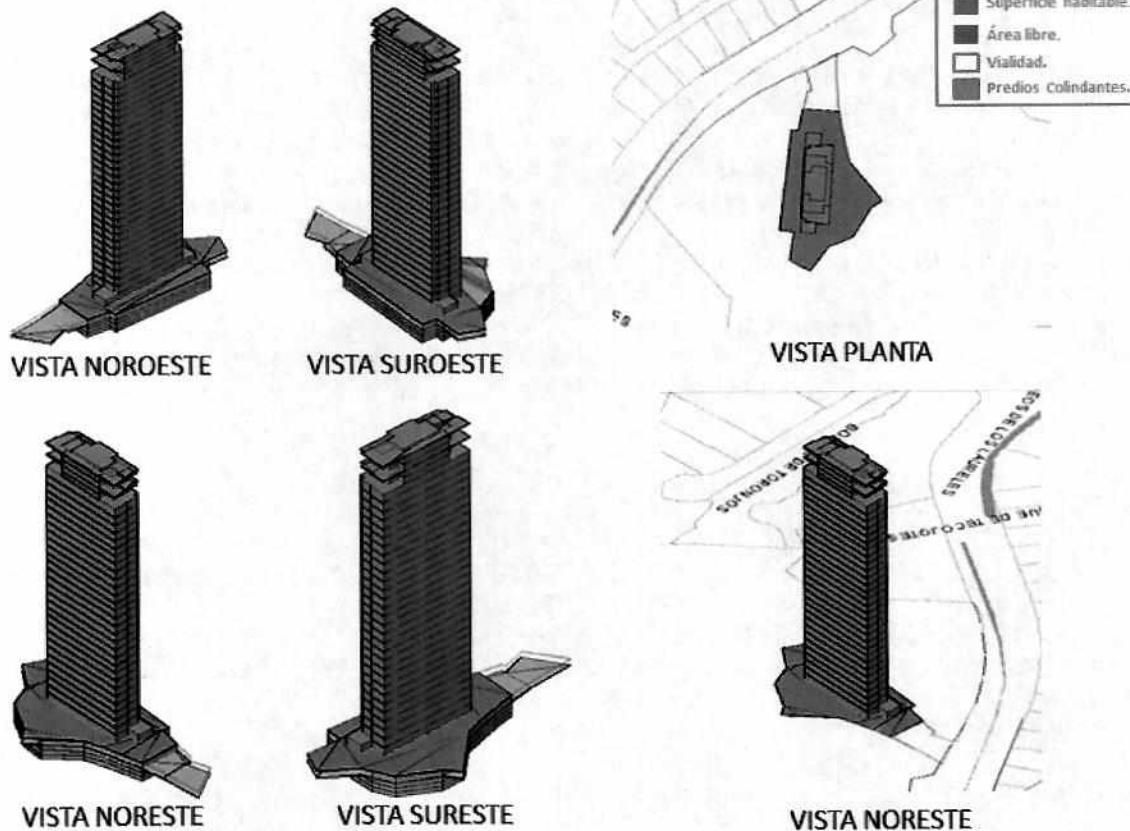
Predio	Zonificación	Niveles	Área Libre mínima	Área Máxima de Desplante	Superficie Máxima de Construcción	Densidad
			m ²	m ²	m ²	
Paseo de Laureles 278	Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar	Hasta (treinta y cuatro)	4,454.44	1,221.94	35,977.76 SNB	Hasta 64 viviendas

A petición del interesado y conforme a la justificación del Perito de Desarrollo Urbano Arq. María del Pilar Prieto Antón, con número de registro PDU-0399, en el primer nivel se libera la altura máxima de 3.60 metros a 5 metros, y de los niveles 2 a 34 se libera la altura máxima de 3.60 metros a 4 metros ya que esta altura es necesaria para la colocación de las instalaciones especiales requeridas en el proyecto, logrando así un espacio más agradable y confortable para los usuarios (...)"-----



La proyección de 64 viviendas en dos torres de 34 niveles se representa en la siguiente imagen: -----

Predio ubicado en calle Paseo de los Laureles No. 278, col. Bosques de las Lomas, Del. Cuajimalpa de Morelos.-----



En consecuencia, la aprobación del dictamen para la constitución de un polígono de actuación mediante el sistema de actuación privado en estos términos, no es acorde a derecho, de acuerdo con los siguientes argumentos lógico jurídicos: -----

1. El instrumento de planeación urbana denominado Polígono de actuación bajo el Sistema de Actuación Privado no ha sido incorporado al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosque de las Lomas, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, como lo dispone el artículo 106 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

2. No se encuentra sustentado en estudios técnico urbanísticos que justifiquen que el predio "la colina" requiera potencial de desarrollo por tratarse de un área de reciclamiento, deteriorada o con infraestructura subutilizada, como lo dispone el artículo recién citado.-----
3. Fue emitido con base en el Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 45162-151MALE16, expedido el 6 de julio de 2016, en contravención a la Norma Particular "PREDIO LA COLINA, UBICADO ENTRE LAS CALLES PASEO DE LOS LAURELES, BOSQUES DE TABACHINES, BOSQUES DE TORONJOS Y BOSQUES DE TEPOZANTLES", del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Bosque de las Lomas, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.-----
4. Varía las disposiciones del Programa, porque la zonificación asignada en dicho Instrumento es únicamente Habitacional Unifamiliar, altura máxima de 9 metros sobre el nivel de banquetta, 50% mínimo de área libre, una vivienda por cada 1,000 m² por lo que en apego a ello, solo podría desplantarse un proyecto de 5 viviendas en 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 8,514.57 m².-----
5. El potencial de aprovechamiento del predio "La Colina", para la parte posterior, con zonificación Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar con un máximo de hasta 110 viviendas ya fue rebasado debido a que actualmente existen 124 viviendas habitadas.-----
6. La liberación (incremento) de alturas de los 34 pisos obedece a las comodidades del diseño y no se encuentra sustentada en disposiciones técnicas y jurídicas aplicables a este tema.---

Por todo lo antes mencionado, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones administrativas y/o jurisdiccionales tendientes a dejar sin efectos los instrumentos los siguientes instrumentos:-----

- Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 45162-151MALE16, expedido el 6 de julio de 2016.-----
- Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 76351-151COEL16, expedido el 15 de noviembre de 2016.-----
- Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 4096-151COEL17, expedido el 25 de enero de 2017.-----
- Dictamen por medio del cual se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación Privado Mediante el Sistema de Actuación Privado de fecha 11 de octubre de 2016 e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 337, el día 16 de noviembre de 2016.-----
- Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3200/2017, de fecha 04 de abril de 2017.-----



2.- En materia de construcción.

De la documentación proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, se desprende que el predio de mérito cuenta con el **Registro de Manifestación de Construcción tipo C número V1-MC/005/17, para la construcción de 64 viviendas en 34 niveles de altura**, y 440 cajones de estacionamiento, considerando una superficie del predio de 5,676,38 m², 1,221.94 m² de superficie de desplante que corresponde al 21.52% del área total del predio, 4,454.44 m² de área libre que corresponden al 78.48% del are total del predio y 34,955.53 m² de superficie total de construcción.-----

Este Registro se tramitó al amparo del **Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 76351-151COEL16, expedido el 15 de noviembre de 2016**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asigna la zonificación habitacional unifamiliar y plurifamiliar, con un máximo de 110 viviendas.-----

Adicionalmente, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, proporcionó copia simple del Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGA/3200/2017 DGAU.17/DEIU/0013/2017, para la construcción de una torre de 34 niveles de altura para 64 viviendas y 4 sótanos para 435 cajones de estacionamiento.-----

Así mismo, la referida Dirección General proporcionó, copia simple de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/5868/2013, para el proyecto denominado "Paseo de Laureles 278" consistente en la construcción de dos torres de 16 niveles cada una, que albergaran 64 viviendas, considerando una superficie del predio de 5,676,38 m², 1,685.70 m² de superficie de desplante que corresponde al 29.70% del área total del predio, 3,990.68 m² de área libre que corresponden al 70.30% del are total del predio y 42,218.03 m² de superficie total de construcción.-----

Por último, quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral responsable de los trabajos de obra que se pretenden realizar en el predio de mérito, oporto como medios probatorios el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1MB/038/13 y su respectiva prorrogas folio V2/CANO/279/16, para la construcción de 40 viviendas en 5 niveles considerando una superficie del predio de 5,676,38 m², 1,907.82 m² de superficie de desplante que corresponde al 33.61% del área total del predio, 3,768.56 m² de área libre que corresponden al 66.39% del área total del predio y 9,175.90 m² de superficie total de construcción, esto al amparo del **Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 4096-151COEL17, expedido el 25 de enero de 2017**, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se establece la misma zonificación y reubicación del uso del suelo que en el Certificado Único Zonificación de Uso del Suelo folio 76351-151COEL16, expedido el 15 de noviembre de 2016.-----

Por lo que respecta a la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/5868/2013, para el proyecto denominado "Paseo de Laureles 278", corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, iniciar las acciones administrativas y/o jurisdiccionales tendientes a dejar sin efectos la misma en razón de que fue otorgada conforme a los datos manifestados por el interesado, entre ellos la zonificación y uso de suelo



que contravienen el Programa Parcial Bosques de las Lomas, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos .-----

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. El predio ubicado en Calle Paseo de los Laureles número 278, Colonia Bosques de las Lomas, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se ubica espacialmente en la parte anterior del denominado predio "La Colina", y tiene frente hacia Paseo de los Laureles, por tanto, de acuerdo con la Norma Particular para el Predio "La Colina" del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, le corresponde la zonificación **Habitacional Unifamiliar, altura máxima de 9 metros sobre el nivel de banquetas, 50% mínimo de área libre, una vivienda por cada 1,000 m².**-----
2. De acuerdo con la superficie total del predio investigado y la zonificación mencionada en el punto anterior, únicamente se permite la construcción de 5 viviendas en 3 niveles de altura (9 metros máximo de altura), en una superficie de desplante de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio, área libre de 2,838.19 m² equivalentes al 50% de la superficie del predio y una superficie máxima de construcción de 8,514.57 m².
3. Durante los reconocimientos de hechos en el predio investigado no se constataron trabajos de construcción y se observó que actualmente el inmueble tenía sellos de clausura de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Política de Cuajimalpa de Morelos, así como sellos de embargo por parte de la Secretaría de Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México.-----

Durante el recorrido realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se contabilizaron 124 viviendas en "la parte posterior" del "Predio La colina".-----

4. El predio investigado cuenta con Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo con números de folio 45162-151MALE16, 76351-151COEL16 y 4096-151COEL17, de fecha 6 de julio de 2016, 15 de noviembre de 2016 y 25 de enero de 2017, respectivamente, así como con Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación Privado Mediante el Sistema de Actuación Privado de fecha 11



de octubre de 2016, inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 337; y con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/3200/2017, de fecha 04 de abril de 2017, los cuales fueron emitidos con base a la zonificación distinta a la aplicable al predio de mérito.-----

5. Corresponde a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y a la de Administración Urbana, ambas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, iniciar las acciones procedentes en el ámbito de su respectiva competencia, para dejar sin efectos los instrumentos mencionados en el numeral que antecede.-----
6. El Dictamen por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación Privado Mediante el Sistema de Actuación Privado de fecha 11 de octubre de 2016 e inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 337, el día 16 de noviembre de 2016, varía las disposiciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa que es únicamente Habitacional Unifamiliar, altura máxima de 9 metros sobre el nivel de banquetas, 50% mínimo de área libre, una vivienda por cada 1,000 m².-----
7. El potencial de aprovechamiento de "la parte posterior" del predio "La Colina", con zonificación y uso de suelo Habitacional Unifamiliar y Plurifamiliar con un máximo de hasta 110 viviendas, asignada Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa ya fue rebasado debido a que actualmente existen 124 viviendas habitadas.-----
8. En el sitio investigado ubicado en "la parte anterior" del predio "La colina", con frente hacia Paseo de los Laureles, con superficie de 5676.38m², se permiten únicamente 5 viviendas.-----
9. Los **Registros de Manifestación de Construcción tipo C número V1-MC/005/17, para la construcción de 64 viviendas en 34 niveles de altura**, y 440 cajones de estacionamiento, considerando una superficie del predio de 5,676,38 m², 1,221.94 m² de superficie de desplante que corresponde al 21.52% del área total del predio, 4,454.44 m² de área libre que corresponden al 78.48% del área total del predio y 34,955.53 m² de superficie total de construcción; así como el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1MB/038/13 y su respectiva prórroga folio V2/CANO/279/16, para la construcción de 40 viviendas en 5 niveles considerando una superficie del predio de 5,676,38 m², 1,907.82 m² de superficie de desplante que corresponde al 33.61% del área total del predio, 3,768.56 m² de área libre que corresponden al 66.39% del área



total del predio y 9,175.90 m² de superficie total de construcción fueron tramitados al amparo del Certificado Único de Zonificación que contraviene el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.-----

10. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, practicar visita de verificación administrativa en materia de construcción, para corroborar que se cumplan todas las disposiciones del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y determinar las medidas y sanciones procedentes.-----
11. Corresponde a las Direcciones Generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y de Desarrollo Urbano, de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el ámbito de sus atribuciones, realizar todas las acciones necesarias para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo C número V1-MC/005/17, el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1MB/038/13 y su respectiva prórroga folio V2/CANO/279/16.-----
12. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad De México, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, a efecto de corroborar que se cumpla con la zonificación (densidad e intensidad de construcción, número de niveles y área libre) asignada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y uso del suelo; en su caso aplicar las medidas cautelares y/o sanciones que conforme a derecho procedan.-----
13. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones procedentes tendientes a dejar sin efectos la Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/5868/2013, para el proyecto denominado "Paseo de Laureles 278", por sustentarse en datos manifestados por los responsables del predio denunciado, los cuales contravienen la zonificación asignada en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.-----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-1673-SOT-700

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 la persona denunciante.-----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente todas de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para los efectos 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 por duplicado, el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----




REMIG/RAGT



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13621
Página 16 de 16