



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 ENE 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-527-SOT-216 y acumulados PAOT-2017-1248-SOT-545, PAOT-2017-1978-SOT-824, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de febrero, 03 de junio y 27 de junio de 2017, tres personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncian ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, fusión de predios y protección a colindancias), factibilidad de servicios y protección civil que se realizan en los predios ubicados en Carretera México Toluca número 1535 y número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 01 de marzo, 19 de mayo y 05 de junio de 2017, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, fusión de predios y protección a colindancias), protección civil y factibilidad de servicios. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano e impacto ambiental, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva, fusión de predios y protección a colindancias), protección civil, factibilidad de servicios, impacto ambiental e impacto urbano, como son: el Programa Delegacional de



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, la Ley de Aguas de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

La **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México** vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **programas delegacionales** de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y **las normas de ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.**-----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer **la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Por su parte, el artículo 76 de la Ley en cita establece que la ejecución de los Programas estará a cargo de las autoridades competentes con arreglo a la presente Ley y al Reglamento. La ejecución de los programas se podrá llevar a cabo mediante la constitución de **polígonos de actuación**. En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento. -----

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como **las características de las edificaciones**, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a**



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la **administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano** y ordenamiento territorial en la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, **expedir certificados en materia de usos de suelo.** -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo** el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

En el presente caso de investigación, de la consulta realizada al Sistema de información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que a los predios ubicados en Carretera México-Toluca número 1535 y 1545, colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, les corresponden las siguientes zonificaciones:-----

Predio	Zonificación PDDU-CM	Zonificación Norma de Ordenación sobre vialidad (Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A-B De Avenida Bosques de Lilas a Calle Tiapexco)
Carretera México- Toluca número 1535	H/2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)	HM/5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) Deberá respetar una franja de 10.00 m al frente del predio a partir del Alineamiento. Los accesos y salidas se dispondrán hacia esa vialidad.
Carretera México- Toluca número 1545	H/2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)	HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) Deberá respetar una franja de 10.00 m al frente del predio a partir del Alineamiento. Los accesos y salidas se dispondrán hacia esa vialidad.

Adicionalmente, en la consulta referida se advirtió que se encuentran dentro de áreas con potencial de desarrollo, especificando que *"Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la norma de ordenación no. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios"*.

En este sentido, personal adscrito realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, de la cual se advirtió, en el apartado 1.4.3 Áreas de Actuación del Programa



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

General de Desarrollo Urbano 1996 para la delegación, las características y ubicación de las áreas con potencial de desarrollo de la siguiente forma: -----

"(...) 1.4.3 Áreas de Actuación del Programa General de Desarrollo Urbano 1996 para la delegación, son las siguientes:

Áreas con Potencial de Desarrollo

Las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios, donde pueden llevarse a cabo los proyectos que tengan demanda, los cuales en todo caso deberán de cumplir con los análisis de impacto urbano que determine el Reglamento de la Ley, apoyados en el Programa de Fomento Económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos.

B9. Dentro de estas áreas, podemos mencionar como ejemplo a la Carretera México-Toluca. Tramo entronque Santa Fe hasta el entronque la autopista Constituyentes-La Venta- La Marquesa. Superficie 231 Ha (...). -----

Paralelamente, en el apartado 4.2 Delimitaron de Áreas de Actuación del mismo Programa, se establece otra poligonal en la que se ubican dichas áreas, señalando lo siguiente: -----

"(...) 4.2 DELIMITARON DE AREAS DE ACTUACIÓN

Áreas de Potencial de Desarrollo Urbano

En estas zonas es importante favorecer la mezcla de usos del suelo en oficinas, comercios, equipamientos y vivienda, por lo cual le corresponde zonificación HM.

Las alturas y áreas libres de acuerdo a las Normas de Congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, estarán determinadas por la superficie de los predios.

Se sitúa en una franja de 40 m. de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el km. 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz. Cuenta con una superficie de 151.93 ha., donde se aplicaran normas que permitan una amplia mezcla de usos y regulaciones que promuevan edificaciones altas, elementos que ayudan a mejorar la imagen urbana. Ésta normatividad no se aplicará en aquellos predios sujetos a la normatividad específica de los Programas Parciales Bosque de las Lomas y Lomas de Vista Hermosa.

(...)

En cuanto a vialidad, la sección actual de la Carretera y la distancia entre parámetro, la hacen adecuada para el desarrollo que pretende imprimirse a la zona, mediante obras de adecuación de intersecciones conflictivas como son: Paseo de las lías, Puente CONAFRUT, Entronque Echanove, El Yaquí, Avenida Juárez y Avenida Veracruz (...). -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autoridad competente en materia de desarrollo urbano, informar si los predios investigados se encuentran dentro del área de actuación con potencial de desarrollo urbano y si les aplica la Norma de Ordenación General número 10. -----

Al respecto, la Dirección de Instrumentos para el Desarrollo Urbano, adscrita a esa Dirección General, informó lo siguiente:

"(...) le otorga el beneficio de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para predios con frente a la Carretera México-Toluca (...) asignándole una zonificación HM 5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) (...)

También conforme al Plano No. 16 "Normas de Ordenación" escala 1:10,000 que forman parte inseparable del Programa Delegacional y de donde se identifican las Áreas de Actuación, el predio le aplica (sic) el Área con Potencial de Desarrollo.

En el capítulo 4.5.1 Normas de Ordenación que Aplican en Áreas de Actuación señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano del citado Programa Delegacional se señala para las Áreas con Potencial de Desarrollo lo siguiente:

"Las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la norma de ordenación no. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios".

(...)"

A la información anterior, dicha Unidad Administrativa adjuntó, entre otras, copia simple parcial del Plano No. 16 "Normas de Ordenación", en el que se advierten los predios objeto de denuncia. -----

En todo caso, de ubicarse los predios objeto de investigación dentro del Área con Potencial de Desarrollo establecida dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, y al contar con la zonificación HM, se podrá aplicar la **Norma de Ordenación Número 10 referente a "Alturas Máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales"**, que establece lo siguiente: -----

"(...) Esta Norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente.

Todos los proyectos en que aplique esta norma, deberá incrementar el espacio para estacionamiento de visitantes en un mínimo de 20% respecto a lo que establece el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias.

Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: -----

Superficie del Predio	No. De Niveles Máximos	Restricciones	Área libre
-----------------------	------------------------	---------------	------------



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

m ²		Mínimas Laterales	%
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Las restricciones en las colindancias se determinarán conforme a lo establecido en la Norma número 7.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del Alineamiento a partir de la Sección que para cada vialidad determine el Programa Delegacional respectivo. Dicha franja podrá ser utilizada solamente para la entrada y salida de personas y vehículos al predio, su mantenimiento y control será responsabilidad del propietario. Sobre esta franja no se podrá construir, cubrir ni instalar estructuras fijas y/o desmontables, con excepción de las que utilicen para delimitar el predio.

(...)

Los proyectos deberán sujetarse a lo establecido en la Norma número 4 (...). -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en los predios objeto de investigación se realizan trabajos de construcción, ambos predios se encuentran delimitados por tapiales metálicos; en el predio marcado con el 1545, se observó la entrada y salida de camiones con material de construcción; asimismo, en el predio marcado con el número 1535, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de hasta ese momento 6 niveles. -----

En razón de lo anterior, ésta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de las Obras denunciadas, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 10 de abril de 2017, quien se ostentó como el apoderado legal de la propietaria del predio ubicado en **Carretera México-Toluca número 1535, Colonia Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa**, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, de fecha 30 de agosto de 2016, que contiene el acuerdo por el que se aprueba la constitución del polígono de actuación, mediante el sistema de actuación privado. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/662/15, de fecha de expedición 25 de febrero de 2016. -----
- Dictamen para la Constitución de un polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en la Carretera México-Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, Registrado con el número de folio 22180-61SEGA14, de fecha 21 de mayo de 2014. -----

Así mismo, de las documentales que obran en el expediente al rubor citado, se tiene que los predios denunciados cuentan con los siguientes certificados, emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

- El predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1535, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, de fecha de expedición 30 de agosto de 2016, que contiene el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado. -----
- El predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1545, cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 7839-151HEOS17, de fecha de expedición 09 de febrero de 2017, que contiene el acuerdo por el que se Aprueba la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado. -----

Por lo que, a efecto de corroborar la emisión de los Dictámenes por los que se autorizan los Polígonos de Actuación referidos, se solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar copia de los mismos. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta. -----

De lo anterior se desprende que se trata de 2 proyectos independientes por lo que se procede a realizar el análisis de cada uno por separado: -----

A). Carretera México Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Como ya quedó referido en el preámbulo del apartado "1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)", al predio investigado le aplican 2 zonificaciones: -----

Zonificación PDDU-CM	Zonificación Norma de Ordenación sobre vialidad (Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A-B De Avenida Bosques de Lilas a Calle Tlapexco)
H/2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)	HM/5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre)

Adicionalmente al ser susceptible de 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", y por contar con una superficie de predio de 9,391.80 m², se permite la edificación de hasta 22 niveles. -----

Con el propósito de tener una visión amplia sobre el potencial de aprovechamiento del predio investigado, las siguientes imágenes representan el volumen constructivo a desarrollar, con base en la zonificación asignada primeramente, en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, así como la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma de Ordenación sobre vialidad y la Norma General de Ordenación número 10 y finalmente la relocalización del potencial constructivo otorgada mediante la constitución del polígono de actuación bajo el sistema de actuación privado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824

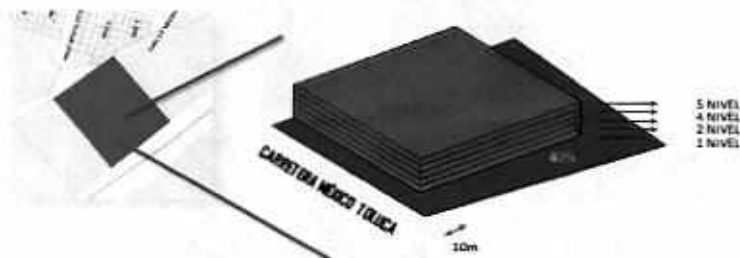
Se muestra gráficamente el potencial otorgado por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, **Imagen 1**.

Simbología	
Superficie del terreno	9,391.00m ²
Área de desarrollo	80%/7513.44m ²
Área libre	20%/1878.36m ²
Uso de suelo/Niveles	Habitacional 3 niveles



Se muestra gráficamente el potencial otorgado por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A-B De Avenida Bosques de Lilas a Calle Tlapexco, **Imagen 2**.

Simbología	
Superficie del terreno	9,391.00m ²
Área de desarrollo	80%/7513.08m ²
Área libre	40%/3756.72m ²
Uso de suelo/Niveles	HAB 5 niveles





**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Se muestra gráficamente el potencial otorgada por la aplicación de la Norma número 10, **Imagen 3.** -----



Del análisis realizado al proyecto autorizado en el polígono de actuación, se desprende que la zonificación base de su emisión es la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, que le otorga una zonificación HM/22/50 y le permite lo siguiente: -----

Superficie m ²	Área Libre Mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción m ²	Usos de Suelo
9,391.80	4,695.9 m ² (50%)	4,695.9 m ² (50%)	103,309.80	Habitacional Mixto

Ahora bien, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante la emisión del Dictamen con folio 22180-61SEGA14, de fecha 21 de mayo de 2014, para la constitución del Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado, autorizó un proyecto bajo las siguientes características:

Superficie m ²	Área Libre Mínima	Área de Desplante	Niveles	Número de Viviendas	Superficie Máxima de Construcción m ²	Usos de Suelo
9,391.80	5,299.415 m ² (56.43%)	4,092.385 m ² (43.57%)	46 y 12	727	93,469.991	Habitacional Mixto

Así mismo, el proyecto en comento tiene la finalidad de realizar la relocalización de usos y destinos del suelo, mediante la disminución del área de desplante de 4,695.90 m² a 4,092.385 m², lo cual genera el aumento de área libre a 5,299.415 m² y contará con una superficie total de construcción habitable de 93,469.991 m², de los cuales 92,622.211 m² se localizan sobre el nivel de banquetta y 847.780 m² bajo nivel de banquetta, sin exceder la superficie máxima permitida en la zonificación. -----

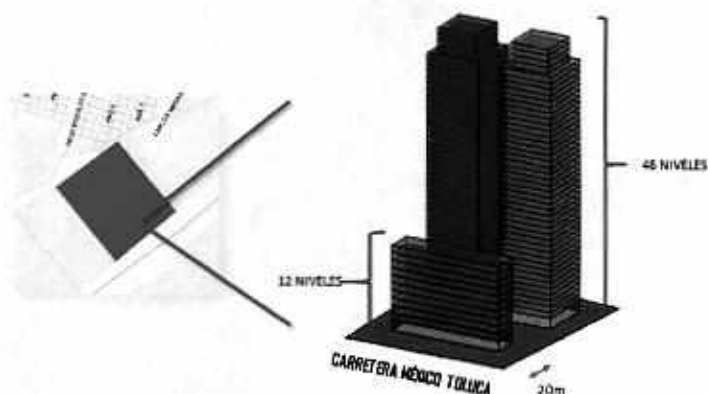
Por último, se representa gráficamente el potencial otorgado por el polígono de actuación para el proyecto a ejecutarse en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, **Imagen 4.** -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824

Simbología

Superficie del terreno	5,393.80m ²
Área de desplante	
Edificio Habitacional 1	888.04 m ²
Edificio Habitacional 2	888.04 m ²
Edificio de oficinas	929.438 m ²
Total	4,095.56m ² / 43.57%
Área libre	1,298.241m ² / 56.43%
Uso de suelo/Niveles	H / 46 Niveles O / 12 Niveles



B). Carretera México Toluca número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Al respecto, al predio investigado le corresponden 2 zonificaciones: _____

Zonificación PDDU-CM	Zonificación Norma de Ordenación sobre vialidad (Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A- B De Avenida Bosques de Lilas a Calle Tlapexco)
H/2/20 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre)	HM/5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre)

En la siguiente imagen se muestra gráficamente el potencial otorgado en la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, **Imagen 5.** _____

Simbología

Superficie del terreno	5855.82 m ²
Área de desplante	80%/4685.29 m ²
Área libre	20%/1171.52 m ²
Uso de suelo/Niveles	Habitacional / 2 niveles



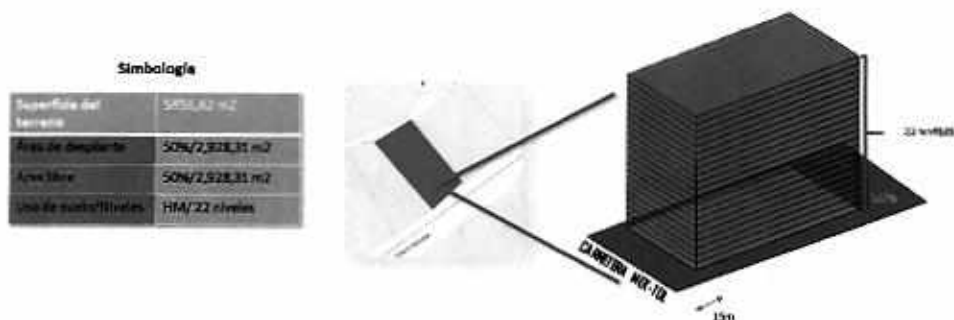


EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824

En la siguiente imagen se muestra gráficamente el potencial otorgado por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A-B De Avenida Bosques de Lilas a Calle Tlapexco, **Imagen 6**.



En la siguiente imagen se muestra gráficamente el potencial otorgada por la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, **Imagen 7**.



Del análisis realizado al proyecto autorizado en el polígono de actuación se desprende que la zonificación base de su emisión es la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, que le otorga una zonificación **HM/22/50** y le permite lo siguiente:

Superficie m ²	Área Libro Mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción m ²	Usos de Suelo
5,856.62	2,928.31 m ² (50%)	2,928.31 m ² (50%)	64,422.82	Habitacional Mixto



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

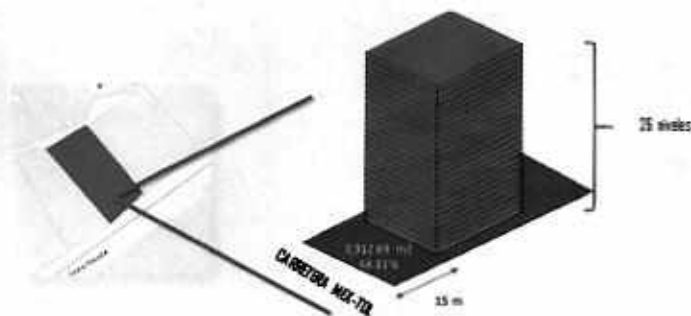
Ahora bien, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante la emisión del Dictamen número SEDUVI/DGDU/O-POL/046/2015, de fecha 17 de julio de 2015, para la constitución del Polígono de Actuación mediante el sistema de Actuación Privado, autorizó un proyecto bajo las siguientes características: -----

Área Libre Mínima	Área de Desplante	Niveles	Superficie Máxima de Construcción m ²	Usos de Suelo
2,931.84 m ²	2,924.78 m ²	26	64,422.82	Habitacional Mixto

Así mismo, que el proyecto en comento tiene la finalidad de relocalizar los usos y destinos del suelo, mediante disminución del área de desplante de 2,928.31 m² a 2,924.78 m², lo que genera el aumento de área libre de 2,928.31 m² a 2,931.84 m² siempre y cuando no exceda la superficie máxima de construcción por la zonificación. -----

Por último, se representa gráficamente el potencial otorgado por el polígono de actuación para el proyecto a ejecutarse en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, **Imagen 8**. -----

Simbología	
Superficie del terreno	5856.62 m ²
Área de desplante	49,949/2924.78m ²
Área libre	50,000/2931.84m ²
Uso de suelo/Niveles	HM 26 niveles



Es de relevante importancia señalar que respecto de la justificación para la determinación de las Áreas con Potencial de Desarrollo y la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, que permite incrementar el potencial constructivo en razón de la superficie de los predios ubicados en las mismas, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos establece que dichas áreas corresponden a zonas que tienen grandes terrenos sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

cuentan con accesibilidad y factibilidad de dotación de servicios, donde puedan llevarse a cabo los proyectos que tengan demanda, que incluyan equipamientos varios y otros usos complementarios. En consecuencia, las afectaciones que pudieran ocasionarse por la permisibilidad de incrementar el potencial constructivo podrían ser solventadas por las características que guardan dichas áreas, requiriendo en todo caso únicamente el reforzamiento de la infraestructura existente. De ahí que sea concordante ésta disposición con la relativa a la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 en dichas áreas. -----

No obstante, tal y como se abundará con mayor detalle en los apartados siguientes, paralelamente el propio Programa Delegacional establece que la Alcaldía de Cuajimalpa de Morelos alberga problemáticas en la factibilidad de dotación de servicios y conflictos viales en diversos tramos de la Carretera México-Toluca, tal y como lo informaron autoridades competentes como el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respecto a la existencia del déficit en servicios e impacto en la Carretera México-Toluca. Lo que trae como consecuencia la incongruencia de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 en áreas como en la que se ubican los predios objeto de denuncia, con las características que actualmente guardan. --

Por otro lado, es importante señalar que en el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta subprocuraduría, se constató el avance de la obra ubicada en el predio marcado con el número 1535, consistente en un cuerpo constructivo de hasta el momento 12 niveles; asimismo sobre los tapiales que delimitan a dicho predio se advierte que se colocaron sellos de clausura con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3217/2018, por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, algunos de los cuales se encuentran desprendidos. -----

En conclusión, el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con un dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de actuación con folio 22180-61SEGA14, para la edificación de dos torres de 46 niveles y una torre de 12 niveles, para usos mixtos, con superficie máxima de construcción habitable de 93,469.991 m² y área libre 5,299.415 m², así como con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 57421-151HEOS16, expedido con base en la autorización de dicho polígono. -----

Asimismo, el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, cuenta con un dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación número SEDUVI/DGDU/O-POL/046/2015, para la edificación de una torre de 26 niveles, para uso de oficinas, con superficie máxima de construcción habitable 64,422.82 m² y área libre 2,931.84 m², así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 7839-151HEOS17, expedido con base en la autorización de dicho polígono. -----

Los proyectos autorizados en los dictámenes referidos, no exceden la superficie máxima de construcción establecida para cada predio por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. -----

No obstante, existen inconsistencias respecto de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 a los predios referidos, ya que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos establece en el apartado "2 DELIMITARON DE AREAS DE ACTUACIÓN" que las áreas con potencial de desarrollo a las que les aplica dicha norma se ubican en una franja de 40 m. de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el km. 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz. No obstante, de conformidad con el Plano No. 16 "Normas de Ordenación" escala



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

1:10,000 que forman parte inseparable del Programa Delegacional referido, los predios denunciados se ubican en dichas áreas. -----

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México revisar Los dictámenes para la Constitución de Polígonos de Actuación emitidos para los predios denunciados, y los Certificados de Uso de Suelo emitidos con base en los mismos, a efecto de corroborar que a los predios les aplique la Norma General de Ordenación número 10 y que no se trasgreden las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, y en su caso, realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos a fin de cumplir con la normatividad aplicable. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3217/2018, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa, y ordenar la reposición de los sellos a fin de que se cumpla con la medida ordenada, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México. --

2. En materia de construcción (obra nueva, fusión de predios y protección a colindancias) y protección civil

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción; el predio marcado con el número 1545 se observó delimitado por tapiales metálicos en los que se exhibe el letrero con los datos del Dictamen de Impacto Urbano folio 31650-121MIA16, así como la salida y entrada de vehículos con tierra producto de excavación; el predio marcado con el número 1535, se observa delimitado con una barda perimetral, en el costado derecho se advirtió un cuerpo constructivo de 2 niveles, en el cual se colocó la denominación "AGWA Bosques" y "Del Parque Desarrolladora", asimismo sobre unos tapiales metálicos se observó el letrero con los datos de la Manifestación de Construcción folio V1-MC/004/16, vigencia del 04 de noviembre de 2016 al 04 de noviembre de 2019; asimismo, no se advierte una delimitación entre los predios. -----

Al respecto, al tratarse de proyectos constructivos independientes, se analizará cada uno por separado: -----

A). Carretera México Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra que se realizan en los predios denunciados, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha de recibido en esta Procuraduría, el 10 de abril de 2017, quien se ostentó como apoderado legal de la propietaria del predio ubicado en **Carretera México-Toluca número 1535, Colonia Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa**, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de lo siguiente: -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

- o Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/16, vigente hasta el 04 de noviembre de 2019. -----
- o Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/662/15. -----
- o Estudio de Mecánica de Suelos Puerta Bosques. -----
- o Planos Arquitectónicos. -----

Adicionalmente, a efecto de corroborar la documentación referida, esta Unidad Administrativa solicitó a la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Dicha Dirección General, informo que cuenta con las siguientes documentales: -----

- o Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/16, vigente hasta el 04 de noviembre de 2019, para ampliación. -----
- o Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, fecha de expedición 30 de agosto de 2016. -----
- o Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/662/15, de fecha 25 de febrero de 2016. -----
- o Memoria descriptiva. -----
- o Planos Arquitectónicos. -----
- o Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016, de fecha 28 de abril de 2016. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----

	Superficie del predio m ²	Área libre	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción m ² (Habitable)	Niveles
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16	9,391.80	5,299.415 m ² (56.43 %)	4,092.385 m ² (43.57%)	92,622.211	46 y 12
Memoria Descriptiva y Planos arquitectónicos	9,391.80	5,299.415 m ²	4,092.385	93,469.78	45 (primer nivel a doble altura)
Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/16	9,391.80	5,415.75 m ² (57.67%)	3,976.05 (42.33%)	90,521.873	45

Tabla comparativa de superficies del predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535

Esta tabla da cuenta de que lo establecido en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos rebasa la superficie máxima de construcción permitida en la manifestación en 3,818.94 m², asimismo rebasa la superficie máxima de construcción a lo establecido en el dictamen del Polígono de Actuación (en 847.569 m²). -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Adicionalmente, se advirtió que anexo al Registro de Manifestación de Construcción no se ingresó ante la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos, el estudio de mecánica de suelos requerido, de conformidad con el artículo 53 del Reglamento de Construcciones del entonces Distrito Federal (reformado el 17 de junio de 2016), normatividad aplicable al momento de la emisión del mismo; pese a que el desarrollador lo presentó ante esta Subprocuraduría. -----

Por lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos prevenir al particular del predio ubicado Carretera México Toluca número 1535, a fin de que cumpla con la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, asimismo que el particular ajuste o modifique el proyecto ejecutivo a fin de que se cumpla con las superficies establecidas por la zonificación otorgada en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 57421-151HEOS16; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas, realizar las acciones legales tendientes a dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/16. -----

B). Carretera México Toluca número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría, llevó a cabo la consulta del expediente formado con motivo de la obra objeto de investigación, en las oficinas de la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos; en la cual se identificó que para el predio objeto de investigación, se cuenta con las siguientes documentales: -----

- o Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18, de fecha 01 de junio de 2018. -----
- o Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77082-151HEOS17, de fecha 06 de diciembre de 2017. -----
- o Constancia de Alineamiento folio V2/CANO/211/18, de fecha 24 de abril de 2018. -----
- o Autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/014565/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015. -----
- o Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017. -----
- o Memoria Descriptiva. -----
- o Planos Arquitectónicos. -----
- o Estudio de Mecánica de Suelos. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas se desprende la siguiente Tabla de superficies: -----

	Superficie del predio m ²	Área libre	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción m ² (Habitable)	Niveles
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77082-151HEOS17	-	2,931.84 m ²	2,924.78 m ²	64,422.82	26



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Memoria Descriptiva y Planos	5,856.52	3,912.69 m ²	1,943.93 m ²	47,881.592	26
Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18	5,856.52	3,912.69 m ² (66.81%)	1,943.93 m ² (33.19%)	52,334.60	26

Esta tabla da cuenta de que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18, se adecua a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77082-151HEOS17, de fecha 06 de diciembre de 2017, y a su vez al polígono de actuación autorizado. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, en Carretera México Toluca número 1545, previo a otorgar Autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18, de conformidad con los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otra parte, por cuanto hace a la **fusión de predios**, a la **protección a colindancias** y **medidas de protección civil**, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que ambos predios se encuentran delimitados por tapiales metálicos y una barda perimetral hacia Carretera México Toluca, sin embargo, no se pudo constatar la protección hacia los predios colindantes, en cuanto a la fusión de predios, se constató un solo predio, sin delimitación que permita inferir que se trata de dos terrenos fusionados. -----

Respecto del tema de fusión de predios, personal adscrito a esta subprocuraduría, a efecto de observar si ambos predios se encuentran fusionados, realizó la consulta de la vista aérea de los predios mediante el programa Google Earth, y se obtuvo la siguiente imagen. -----



Imagen 9. Vista aérea de los predios objeto de investigación, se observa que se realizan trabajos de estabilización de terrenos y al frente cuentan con construcciones provisionales. (Fuente: Google Earth de fecha 11/02/2017).

De lo anterior, se advierte que ambos predios no cuentan con una delimitación entre ellos, no obstante, toda vez que cada predio cuenta con una Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y con un proyecto constructivo independiente, no se cuenta con elementos que permitan concluir que existe una fusión entre los predios denunciados, en términos delo previsto en el artículo 61 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Por otro lado, es importante señalar que dentro de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, no se cuentan con documento alguno que compruebe la protección a colindancias en el predio



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

ubicado en Carretera México Toluca número 1535, el cual es un requisito previsto en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México vigente. -----

Por lo que, corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de construcción que se realizan en los predios ubicados en Carretera México Toluca números 1535 y 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, de esa demarcación territorial, en particular por la protección de colindancias, emitir el dictamen técnico correspondiente, en el que se determine el estado que guardan los trabajos que se realizan en los predios y en su caso, determinar las acciones correspondientes para la mitigación del riesgo. -----

3. En materia de Impacto Ambiental.

El proyecto constructivo que se realiza en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental con número de expediente DEIA-MG-1650/2014 SEDEMA/DGRA/DEIA/005336/2015, de fecha 03 de junio de 2015, para llevar a cabo el proyecto denominado "Puerta Bosques", consistente en la demolición de 700 m² de la plancha de asfalto y la barda perimetral del autocinema antes existente; para posteriormente llevar a cabo la construcción, operación y mantenimiento de dos torres de 46 niveles y una torre de 12 niveles con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 92,622.21 m². -----

Por otro lado, la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, cuenta con Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental con número de expediente DEIA-MG-2004/2014 SEDEMA/DGRA/DEIA/005037/2015, de fecha 28 de mayo de 2015, para el proyecto denominado "Desarrollo Puerta Bosques II", consistente en la demolición de una superficie de 6,608.47 m² (en 3 niveles); la construcción de un edificio de 22 niveles en una superficie sobre nivel de banquetta de 35,081.75 m²; así como con el Aviso de modificación al proyecto autorizado mediante Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/014565/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015, consistente en la ampliación a 26 niveles con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 45,030.283 m². -----

En relación con lo anterior, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que dichas autorizaciones cuentan con una vigencia que comprende la vida útil del proyecto, y toda vez que las actividades autorizadas, iniciaron en diciembre de 2016 y agosto de 2015 y aún continúan en ésta fecha, ambas son vigentes actualmente. -----

Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante los reportes proporcionados por las desarrolladoras, constatar el cumplimiento de las condicionantes, medidas de prevención, mitigación y compensación impuestas en dichas resoluciones para cada uno de los proyectos que se realizan, y otorgar su liberación únicamente en el caso de su cumplimiento total. -----

4. En materia de Impacto Urbano (movilidad y agua y drenaje) y Factibilidad de servicios

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 29 de enero de 2004), normatividad aplicable



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

al momento de la emisión de los dictámenes referidos más adelante, el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Ambiental, tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente, con el fin de establecer las medias adecuadas para la prevención, mitigación y la compensación que corresponda; asimismo, el artículo 77 fracción I del citado Reglamento, establece que los proyectos de uso habitacional de diez mil o más metros cuadrados de construcción, requieren Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano-Ambiental previo a ejecutarse. -----

En este sentido, toda vez que los proyectos a ejecutarse en ambos pedios prevén superficies totales de construcción de 92,622.211 m² (S.N.B) para uso Habitacional con Oficinas y de 45,030.26 m² (S.N.B), para uso de oficinas, los responsables de la obra se encuentran obligados a la tramitación del Dictamen de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, se analiza cada proyecto independientemente: -----

A) Carretera México Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016, de fecha 28 de abril de 2016, para el proyecto constructivo referido, condicionado al cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten en lo siguiente: -----

"(...) B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

- 1) De conformidad con lo señalado en el oficio DPV-0343/2015, de fecha 13 de febrero de 2015, la Dirección General de Planeación y Vialidad adscrita a la Secretaría de Movilidad, emitió **opinión favorable condicionada**.

"1. Realizar el pago correspondiente por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, de conformidad con lo establecido en el artículo 301, inciso a) y b), del código Fiscal del Distrito Federal vigente y 94 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente (...)

1.1 **El promotor deberá desarrollar a su costa y cargos las Medidas de Integración Urbana** establecidas en el Estudio de referencia (...)

1. **Elaboración de Estudio de Factibilidad, Diagnóstico y Propuesta para la habilitación del retorno vehicular de la Carretera México-Toluca a Paseo de los Tamarindos.**

Asimismo, para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades primarias y secundarias existentes, se requiere realizar las propuestas denominadas **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:

A. **Elaboración de Estudio Integral de Movilidad en el Polígono denominado Palo Alto.**

Las acciones establecidas en el inciso "A" se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago del mencionado artículo (...). -----

"(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

1. De conformidad con la Carta de intención ("Carta Intención") que celebran por una parte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, y por otra parte los **"INVERSIONISTAS"**, de fecha 08 de febrero de 2016, quienes se comprometen a dar cumplimiento a los siguientes:

"... ACUERDOS



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

PRIMERO. OBJETO

La "CARTA INTENCIÓN" tiene como objeto que "LOS INVERSIONISTAS" asuman los compromisos de llevar a cabo la contratación de los "Estudios Técnicos" que más adelante se define, los cuales permitirán a "LAS AUTORIDADES" determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existente en la zona "ZONA DE INTERÉS", para lo cual "LAS PARTES" realizarán sus mejores esfuerzos en aquello que este dentro del marco legal, facultades, atribuciones y posibilidades, para la posible y eventual constitución del "SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN"...

TERCERO...

CUARTO. ACCIONES Y COMPROMISOS DE "LOS INVERSIONISTAS"

Para cumplir con el objeto de la presente "CARTA DE INTENCIÓN", "LOS INVERSIONISTAS" se comprometen a:

1. Identificar a los especialistas idóneos para la realización de los "Estudios Técnicos" y someterlos a consideración de "LAS AUTORIDADES", para que "LOS INVERSIONISTAS" procedan a efectuar la contratación con propios recursos: estos especialistas serán los encargados de realizar los "Estudios Técnicos" que permitirán a "LAS AUTORIDADES" determinar las necesidades de mejoras hidráulicas y urbanos que se requieran en "ZONA DE INTERÉS", las cuales facilitaran la evaluación para determinar la factibilidad de la creación del "SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN"
2. Presentar ante "SEDUVI" el resultado de los "Estudios Técnicos" en cuanto se concluyan los mismos.

El inversionista deberá dar cumplimiento con todas las Medidas de Integración Urbana, de conformidad con los Artículos 3 fracción XIX y 93 de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que serán definidas por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y/o el Sistema de Actuación por Cooperación Carretera México Toluca en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, obligación que asumió a través de la presentación de la Carta compromiso, ante esta Secretaría (...).

B) Carretera México Toluca número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos

Para la obra que se realiza en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, la misma Secretaría emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, considerando el cumplimiento de las medidas necesarias para la integración del proyecto en el entorno urbano en donde se va a desarrollar, las cuales consisten en lo siguiente: -----

"(...) B. EN MATERIA DE MOVILIDAD

- 1) Mediante oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/1012/2017, de fecha 24 de mayo de 2017, La Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad, emitió opinión favorable condicionada a cumplir:

(...)

OCTAVO.- El promotor deberá desarrollar a su costa y cargo las Medidas de Integración Urbana establecido en el estudio de referencia.

(...)

NOVENO.- De manera complementaria a lo antes expuesto se solicita la elaboración (sic) del Proyecto Ejecutivo Geométrico, para la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad.

UNO.- Proyecto Ejecutivo y la implementación de acciones y obras tendientes a la Recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad, cruces seguros de las siguientes intersecciones:

- **CARRETERA MÉXICO-TOLUCA-PASEO DE LAS LILAS**
- **PASEO DE LAS LILAS-BOSQUE DE ALISOS**
- **PASEO DE LAS LILAS- BOSQUE DE LOS LAURELES**



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

- **PASEO DE LOS LAURELES-BOSQUE DE TABACHINES**
- **PASEO DE LOS TAMARINDOS-BOSQUE DE RADIATAS-BOSQUE DE PIÑONEROS**
- **CARRETERA FEDERAL MÉXICO-TOLUCA-GRANJAS**
- **CARRETERA FEDERAL MÉXICO-TOLUCA-PALO ALTO**
- **PASEO DE LOS LAURELES-INCORPORACIÓN A PASEO DE LOS TAMARINDOS**
- **PASEO DE LOS TAMARINDOS-PASEO DE LOS LAURELES**
- **CARRETERA FEDERAL MÉXICO-TOLUCA-INCORPORACIÓN A PASEO DE LAS LILAS**
- **BOSQUE DE ALISOS-PASEO DE LOS TAMARINDOS**
- **BOSQUE DE ALISOS-RETORNO A PASEO DE LOS TAMARINDOS**

DOS. Así mismo para garantizar las mejores condiciones de accesibilidad y operación de las vialidades Primarias y Secundarias, existentes se requiere realizar la propuesta denominada **MEDIDAS DE INTEGRACIÓN URBANA REGIONAL**, siendo las siguientes:

- **Elaboración y Estudio Integral de Movilidad, incluyendo el proyecto ejecutivo además la identificación de la problemática vial, diagnóstico y propuesta de solución para la recuperación y Mejoramiento Integral de la Movilidad y Accesibilidad para el Polígono delimitado por las colonias:**
- **BOSQUE DE LAS LOMAS**
- **CAMPESTRE PALO ALTO**
- **GRANJAS PALO ALTO**

Las acciones establecidas en el considerando noveno numeral dos se realizarán de los aprovechamientos correspondientes al pago mencionado artículo 301, a través de la autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de las construcciones (...).-

“(...) C. EN MATERIA DE AGUA Y DRENAJE

- 1) Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/06761/2017, de fecha 16 de agosto de 2016 se solicitó reconsideración a la opinión emitida mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1050819/2016, de fecha 26 de agosto de 2016, con fundamento en el artículo 80 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que a la letra señala:

“Artículo 80 Como parte del proceso de evaluación y cuando el tipo de obra o actividad lo requiera, la Secretaría podrá solicitar la opinión técnica de alguna dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación, Entidad o Unidad Administrativa sin que ello sea impedimento para que emita el dictamen. El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes puedan emitir opinión no debe exceder de quince días a partir de la recepción de la petición, en caso contrario se entenderá como opinión favorable”.

- 2) Con la finalidad de llevar a cabo el objeto de la **“Carta Intención suscrita por la SEDUVI, SACMEX y diversas Personas Morales”**, en las que se comprometieron entre otras cosas a determinar las necesidades que se presenten en cuanto a infraestructura hidráulica dentro de la zona de interés y determinar las necesidades y determinar las necesidades técnicas que se presentan en cuanto a infraestructura urbana en la misma, ésta Dirección General de Administración Urbana resuelve lo siguiente:
 - a) Con base en la Carta Compromiso firmada por el Representante Legal de **“DESARROLLADORA PUERTA BOSQUES LAS OFICINAS” S.A. de C.V.**, a través de la cual asume con recursos propios realizar las acciones y obras establecidas de acuerdo a los Estudios Hidráulicos y al Proyecto Ejecutivo aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), los cuales permitirán a las autoridades determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existentes en la zona comprendida en el corredor de la Carretera Federal México-Toluca; lo anterior, para la posible y eventual constitución del Sistema de



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Actuación por Cooperación Carretera México-Toluca: por lo anterior la presente solicitud de opinión es positiva condicionada a realizar los Compromisos anteriores.

- b) *Asimismo, deberá realizar las obras con base en el monto total de la inversión que establezca la Carta Compromiso y el pago por concepto de aprovechamiento establecido en el artículo 302 del código Fiscal de la Ciudad de México, para la realización de las obras de reforzamiento Hidráulicas y Sanitarias necesarias en la Zona de Interés, en base a los oficios emitidos por el SACMEX y/o, de ser procedente, en el Sistema de Actuación por Cooperación Carretera México Toluca (...).*

Del análisis realizado a los dictámenes referidos se desprende que las medidas de integración establecidas en materia de vialidad y factibilidad de servicios, se limitan a la elaboración de proyectos ejecutivos y el pago de derechos.

Más aún, dentro de las medidas de integración en materia de agua y drenaje, se establece el cumplimiento de la "Carta de intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversas personas morales", a través de la cual los particulares asumen la obligación de realizar con recursos propios las acciones y obras establecidas de acuerdo a los estudios hidráulicos y al proyecto ejecutivo aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, los cuales permitirán a las autoridades determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existente en la zona comprendida en el corredor de Carretera México-Toluca; para la posible y eventual constitución del Sistema de Actuación por Cooperación Carretera México-Toluca; por lo que las solicitudes de opiniones son positivas condicionadas a realizar los compromisos establecidos. Es importante señalar que sobre el Sistema de Actuación por Cooperación Carretera México-Toluca no se cuenta con mayor información al respecto.

Mediante el oficio PAOT-05-300/300-006197-2017, de fecha 18 de julio de 2017, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), copia de la Carta de Intención celebrada en fecha 08 de febrero de 2016, así como los Estudios Técnicos comprometidos en la Carta referida, e informara si la Carta de Intención, ampara las medidas de integración urbana y condicionantes en materia de agua y drenaje. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta.

Es importante señalar que con la finalidad de conocer si los proyectos constructivos denunciados cuentan con factibilidad de Servicios, esta Subprocuraduría solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si fueron emitidos dictámenes positivos de Factibilidad de Servicios. Al respecto, dicha Unidad Administrativa informó que no solo no cuenta con la emisión de dichos dictámenes, además a solicitud de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió opiniones hidráulicas en sentido negativo, las cuales se señalan a continuación:

- Para el predio ubicado en Carretera México- Toluca número 1535, cuenta con oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1044105/2015, de fecha 14 de agosto de 2015, en el cual se emitió opinión técnica en **sentido negado**, toda vez que el gasto que se tiene ya se encuentra comprometido con la población actual y a la carencia de nuevas fuentes de abastecimiento e infraestructura hidráulica en la zona.



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

- Para el predio ubicado en Carretera México- Toluca número 1545, cuenta con oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-EIU-1050819/2016, en el cual indico que, toda vez que a la fecha no se tienen los Estudios respectivos al reforzamiento de las redes hidráulicas, por lo que al momento no se puede emitir opinión técnica. -----

Es de señalar que ambos proyectos cuentan con la Autorización del Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Agua Pluvial. -----

Es importante señalar que los desarrollos constructivos investigados en el presente expediente se ubican sobre la Carretera Federal México-Toluca; en la misma zona se han investigado 11 predios adicionales de alta densidad de construcción por parte de esta Subprocuraduría, los cuales en conjunto han causado efectos acumulativos, por lo que esta Entidad se avocó a elaborar un **Reporte de Impactos Ambientales y Territoriales número RPOT-02-2018**, en el que se analizaron las siguientes temáticas: Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje; Problemas viales; Análisis de polígonos de Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA) denominadas "Barranca Echánove" y "Barranca Bezares-El Castillo"; Afectación de arbolado; Análisis de la información compilada en materia de construcción e información geográfica de la zona; y finalmente aporta una propuesta integral para mitigarlos. -----

De las temáticas abordadas en el citado Reporte, se advierten las siguientes problemáticas aplicables a los predios investigados en el presente asunto: -----

"(...) 3.1.-Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje

El PDDU para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 1997¹⁶, señala como una problemática respecto al agua potable para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, lo siguiente:

"(...) Se tiene déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60lt/seg, debido a que la población demanda 480lt/seg, mientras que la dotación por parte de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica es de 420 lt/seg, aunado a las características topográficas de la zona, hacen necesaria la dotación de agua potable en forma de tandeos a más del 50% de las colonias en época de estiaje (...)"

Adicionalmente, respecto a la problemática del drenaje, el PDDU para Cuajimalpa de Morelos¹⁷, refiere lo siguiente:

"(...) las características topográficas han influido en la cobertura actual (...) por la dificultad física de construcción de redes, el incremento de los costos comparado con la construcción de redes en terrenos planos y la dispersión de los asentamientos en el territorio que aumenta la longitud de tubería en relación con la población servida. Cuajimalpa es una zona cuya topografía es bastante accidentada, por esta razón, se tienen grandes avenidas de aguas broncas, las cuales causan graves problemas de encharcamientos, aunado a esto, la introducción de agua pluvial desde las partes altas al drenaje sanitario, da como resultado la insuficiencia de éste, ya que no está calculado para tal fin (...)"

En este mismo contexto, en el artículo publicado en el periódico "La Jornada" ¹⁸ en fecha 13 de julio de 2018, se refiere lo expresado por el Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX):



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

"(...) El Director del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (Sacmex), Ramón Aguirre Díaz, pidió revisar el impacto que podrán tener 30 proyectos inmobiliarios que se pretende levantar en la Carretera-México Toluca no solo en materia de aguas, sino en materia de movilidad y urbana.

Los proyectos que se ubican en las delegaciones Cuajimalpa y Miguel Hidalgo aún no están autorizados; se requiere un estudio técnico para ver la viabilidad del abasto de agua y para ello las desarrolladoras tendrían que hacer una gran inversión.

Abastecer de agua a estos nuevos conjuntos habitacionales requeriría perforar pozos profundos en la zona, reforzar esto con algún proyecto de la cuenca de Lerma y plantas de bombeo. Todo ello constituye un proyecto muy complejo que tendría que estudiarse, dijo al dictar la ponencia Evaluación de los Sistemas de Agua en la CDMX en la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (...)"

- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos ninguno cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos de agua y drenaje, por lo que, la zona carece de una de las principales características para considerarse un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo conforme al PDDU para Cuajimalpa de Morelos, (Anexo I), pues es necesario contar con factibilidad de dotación de servicios, condicionadas a la construcción de obras de infraestructura e incremento de fuentes de abastecimiento.*
- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos conforme a la semaforización de factibilidad de Servicios de Agua 201719 del Sistema de Agua de la Ciudad de México (SACMEX), se desprende que 2 predios se localizan en una zona donde no es factible asegurar un mínimo de calidad en el servicio de agua y no es apta para la construcción de nuevos desarrollos; 2 predios se localizan en una zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario; 6 predios están en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario y 1 predio se localiza en zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar la viabilidad y el reforzamiento necesario, así como en una zona donde es factible para únicamente hasta 12 viviendas, un mayor requiere estudio de viabilidad técnica y reforzamiento necesario (imagen 7).*

(...)"

"(...) 3.2 Problemas viales

El PDDU para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 199720, con 21 años de antigüedad respecto al presente año 2018, señala como una problemática respecto a la vialidad para la Delegación Cuajimalpa de Morelos desde ese momento, lo siguiente:

"(...) La estructura vial de la delegación comprende tanto carretera de integración regional como la Carretera Federal México-Toluca (...)

El principal problema es la falta de integración vial en el sentido norte-sur ocasionado por la insuficiencia de cruces de la Carretera México-Toluca, y aunado a la falta de continuidad en las vías alternas a la carretera, en especial en la parte sur de Contadero-Santa Fe-Álvaro Obregón.



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Por su ubicación geográfica, Cuajimalpa de Morelos es el paso obligado de las vialidades que comunican al Distrito Federal con la Ciudad de Toluca, tal es el caso de la Carretera Federal México-Toluca (...) la relación con la Ciudad de Toluca se pone de manifiesto al ser junto con Cuernavaca las generadoras de la mayor cantidad de viajes-persona en la corona de ciudades, con cerca de 10,000 pasajeros diarios. En cuanto al funcionamiento de las vialidades para este flujo, la Autopista de Cuota al igual que las demás de cuota en el área, cuenta con altos niveles de servicio, contrario a la Carretera Federal que cuenta con bajos niveles de servicio (...)

[Adicionalmente, la Carretera Federal México-Toluca es una de las vialidades donde circulan 10 rutas de transporte] (...) El transporte se ha concentrado en la comunicación de la delegación con la zona poniente de la ciudad realizándose el flujo de personas y bienes principalmente a través del Boulevard Reforma-Poniente, mientras que la comunicación norte-sur: con la Delegación Álvaro Obregón y con el Estado de México, se proporciona en forma secundaria, como reflejo del desarrollo vial. Es necesario mejorar y reubicar las zonas de transferencia y de ascenso y descenso de pasajeros, actualmente localizadas en el zona central, "delegación", El Yaqui y Puente CONAFRUT, ya que carecen de áreas suficientes y provocan congestionamientos viales al hacer todo el movimiento sobre las vialidades principales (...) por lo que se invade la vía pública generando problemas viales (...)"

- *De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en 7 predios se cuenta con Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano de los que las medidas de integración urbana en material de movilidad no contemplaron el diagnóstico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, ni refieren las medidas de integración respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018 (Anexo I)*

(...)"

Y se concluye que: _____

"(...)

- *Las 13 obras incrementarán el parque vehicular con la circulación de 13,541 autos adicionales en la zona (...), lo que provocará un impacto acumulativo principalmente en la Carretera Federal México-Toluca.*
- *Con la construcción de las nuevas viviendas, se calcula la llegada de 16,547 nuevos residentes (...) adicionales, y con los usos de oficinas, comercio, agencia automotriz y restaurante se estima un incremento en la población flotante (trabajadores, clientes, comensales) de 15,893 (...), los que consumirán un total de 3,081,373 litros/día (...) de agua potable, que acumulado a un año equivale un consumo de agua de 1,124,701 m³ de agua y por ende el desalojo de la misma cantidad de agua, que actualmente no se cuenta con infraestructura en la zona, lo que equivale a llenar 1.12 veces el Estadio Azteca (...)"* _____

Así mismo, se propone lo siguiente: _____

"(...) Se propone analizar los instrumentos de desarrollo urbano aplicables actualmente en la zona materia del presente reporte, así como valorar la viabilidad de la actualización del Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997 que cuenta con 21 años



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

de antigüedad respecto al presente año 2018 y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 1993 con 25 años de antigüedad respecto al presente año 2018 y que se encuentran vigentes, con la finalidad de tener un diagnóstico actualizado de la zona, considerando además el aumento de nuevos desarrollos inmobiliarios con potenciales constructivos incrementados por el aprovechamiento de normas de ordenación aplicables, particularmente en la Delegación Cuajimalpa de Morelos respecto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 que incrementa en 11.03 veces respecto a la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de la Normas de Ordenación sobre Vialidad y al incumplimiento de las Normas Complementarias Particulares aplicables conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Lo anterior con la finalidad de atender la Capacidad de abastecimiento de los servicios públicos, la infraestructura vial e hidráulica requerida en la actualidad y asegurar que los nuevos desarrollos inmobiliarios cuenten con las mismas, así como ejecutar las acciones necesarias para mitigar impactos negativos en la movilidad, en el suministro de agua potable, en el manejo de residuos y en las descargas y tratamiento de las aguas residuales, debiéndose considerar los proyectos que se encuentren en revisión o en etapa de construcción (...). -----

En razón de lo anterior, si bien los Estudios de Impacto Urbano Positivos números SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016, de fecha 28 de abril de 2016, y SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, establecen como medida de integración urbana en materia de agua y drenaje el cumplimiento a la **"Carta de intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversas personas morales"**, lo cierto es que los proyectos que se llevan a cabo en los predios motivo de la denuncia no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios que garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje, aunado a que en la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos se determinó que existe una problemática de déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60lt/seg, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

En ese sentido, se desprende que el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1535, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016, de fecha 28 de abril de 2017, con el que se emitió dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con oficinas, para desarrollar 727 viviendas distribuidas en 2 edificios de 46 niveles cada uno y 1 edificio de oficinas de 12 niveles en una superficie de construcción de 92,622.211 m² s.n.b. y superficie de área libre de 5,299.415 m², lo que se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, de fecha 30 de agosto de 2016 con base en el polígono de actuación autorizado. -----

Asimismo, el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, con el que se emitió dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un edificio de oficinas desarrollado en 26 niveles en una superficie de construcción de 44,062.70 m² s.n.b. y superficie de área libre de 2,931.84 m². —

Dichos Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano otorgan entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad, de agua y drenaje e incluyen las medidas de integración urbana que deben realizarlos constructores para cada materia. —

Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar que se cumplan con los Estudios de Movilidad solicitados en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos números SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016 y SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, así como considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado en el año 2018, en caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción o mitigación de los efectos negativos sobre la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México, en particular de los vecinos de la zona donde se desarrollan, y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca, de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. —

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para los proyectos de obra nueva consistentes en superficies totales de construcción de 92,622.211 m² (S.N.B) para uso Habitacional con Oficinas y 45,030.26 m² (S.N.B) para uso de oficinas, que se llevan a cabo en los predios objeto de denuncia, así como negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que los predios de interés cuenten con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario; así como realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que si bien se estableció como medida de integración urbana el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas" en los dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, lo cierto es que no se cuenta con dictámenes de Factibilidad de Servicios de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. —

Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total, así como en materia de movilidad, garantizar que se dé solución a la problemática vial de la Carretera México-Toluca señalada en el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado en el año 2018 y en materia de agua y drenaje se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para los proyectos de obra nueva consistentes en superficies totales de construcción de 92,622.211 m² (S.N.B) para uso Habitacional con Oficinas y 45,030.26 m² (S.N.B) para uso de oficinas y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. —



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señaladas en los dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos números SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016 y número SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017. -----

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 Cíviles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. A los predios ubicados en calle Carretera México Toluca número 1535 y 1545, Colonia Cooperativa Palo Alto, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, les corresponde la zonificación **H/2/20** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre). Adicionalmente, les aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca) A-B de Avenida Bosque de Lilas a Calle Tlaxpeco, que les establece la zonificación **HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), y deben respetar una franja de 10 metros al frente del alineamiento y los accesos y salidas se dispondrán hacia esa vialidad. -----

Así mismo, de conformidad con el Plano No. 16 "Normas de Ordenación" escala 1:10,000 que forman parte inseparable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, proporcionado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, les aplica la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondeo y laterales", que les establece la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) y restricciones laterales mínimas de 3.5 metros, por contar con una superficie de terreno mayor a 4,00 m². -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de construcción así como la salida y entrada de vehículos con tierra producto de excavación en el predio marcado con el número 1545, el cual se encuentra delimitado por tapiales de metálicos sobre los cuales sólo exhibe el letrero con los datos del Dictamen de Impacto Urbano folio 31650-121MIA16; en el predio marcado con el número 1535, se constató la edificación de un cuerpo constructivo de 12 niveles, el predio se encuentra por tapiales metálicos sobre los que se encuentra un letrero con los datos de la Manifestación de Construcción folio V1-MC/004/16, vigencia del 04 de noviembre de 2016 al 04 de noviembre de 2019, así como sellos de clausura con número de procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/3217/2018, por parte del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, algunos de los cuales se encuentran desprendidos.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

3. El predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, de fecha 30 de agosto de 2016, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 46 niveles para 727 viviendas y un edificio de 12 niveles para oficinas, superficie de construcción 92,622.211 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 4,092.385 m² (43.57%) y área libre de 5,299.415 m² (56.43%).-----
4. El predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1545, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 7839-151HEOS17, de fecha 09 de febrero de 2017, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un edificio de 26 niveles para oficinas, superficie de construcción 64,422.82 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 2,924.78 m² (49.94%) y área libre de 2,931.84 m² (50.06%)
5. Los dictámenes para la Constitución de Polígonos de Actuación emitidos para los predios denunciados, se ajustan al máximo de construcción permitido por la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área (libre). -----
6. Existen inconsistencias respecto de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10 a los predios referidos, ya que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos establece en el apartado "2 DELIMITARON DE AREAS DE ACTUACIÓN" que las áreas con potencial de desarrollo a las que les aplica dicha norma se ubican en una franja de 40 m. de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el km. 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz. No obstante, de conformidad con el Plano No. 16 "Normas de Ordenación" escala 1:10,000 que forman parte inseparable del Programa Delegacional referido, los predios denunciados se ubican en dichas áreas. -----
7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México revisar Los dictámenes para la Constitución de Polígonos de Actuación emitidos para los predios denunciados, y los Certificados de Uso de Suelo emitidos con base en los mismos, a efecto de corroborar que a los predios les aplique la Norma General de Ordenación número 10 y que no se trasgreden las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, y en su caso, realizar las acciones legales tendientes a dejarlos sin efectos a fin de cumplir con la normatividad aplicable. -----
8. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento número INVEADF/OV/DUYUS/3217/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, asimismo ordenar la reposición de los sellos a fin de que se cumpla con la medida ordenada, de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
9. Los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con Manifestación de Construcción registrada con base en el Certificado Único de Zonificación de



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

Uso del Suelo con folio 57421-151HEOS16, para la edificación de dos torres de 46 niveles de altura y una torre de 12 niveles, con una superficie total a construir de 90,521.873 m² (habitable), y un área libre de 5415.75 m² de la superficie total del predio, lo cual se adecua a los lineamientos establecidos en el polígono de actuación y del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos; sin embargo, el proyecto establecido en la memoria descriptiva y planos arquitectónicos rebasa las superficie registrada en la Manifestación de Construcción en 3,818.94 m², y la superficie máxima de construcción permitida en el Polígono de Actuación en 847,569 m², aunado a que no se anexó al registro el Estudio de Mecánica de Suelos ni el Proyecto de Protección a Colindancias, requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

10. Para el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, se advirtió que hasta el momento las superficies cumplen con lo establecido en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18, de conformidad con el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77082-151HEOS17, de fecha 06 de diciembre de 2017, es decir, de conformidad con lo establecido en los artículos 47 y 51 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
11. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos prevenir al particular del predio ubicado Carretera México Toluca número 1535, a fin de que cumpla con la totalidad de los requisitos que establece el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y se modifique el proyecto ejecutivo a fin de que se cumpla con las superficies permitidas en el Polígono de Actuación y establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 57421-151HEOS16; en caso de que el particular no realice las adecuaciones requeridas, realizar las acciones legales procedentes en contra del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/16. -----
12. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, para el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, previo al otorgamiento de la autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con los registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio V1-MC/004/18, de conformidad con de conformidad con los artículos 65 y 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
13. Respecto de la fusión de predios derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría y de la información obtenida mediante la utilización de la herramienta Google Earth, se constató que no cuentan con una delimitación entre ellos, no obstante, toda vez que cada predio cuenta con una Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y con un proyecto constructivo independiente, no se cuenta con elementos que permitan concluir que existe una fusión entre los predios denunciados. -----
14. Respecto de la protección a colindancias, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tapias de madera y una barda perimetral hacia Carretera México Toluca, sin poder constatar la protección hacia los predios colindantes. -----
15. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, instrumentar Evaluación en materia de Protección Civil, respecto al riesgo generado por los trabajos de construcción que se realizan en los predios denunciados, en particular por la protección de colindancias, así como emitir el dictamen técnico



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

correspondiente, en el que se determine el estado que guardan los trabajos que se realizan en los predios y en su caso, determinar las acciones correspondientes para la mitigación del riesgo. -----

16. El proyecto constructivo que se realiza en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental con número de expediente DEIA-MG-1650/2014 SEDEMA/DGRA/DEIA/005336/2015, de fecha 03 de junio de 2015; y la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1545, cuenta con Autorización condicionada en Materia de Impacto Ambiental con número de expediente DEIA-MG-2004/2014 SEDEMA/DGRA/DEIA/005037/2015, de fecha 28 de mayo de 2015, así como el Aviso de modificación al proyecto autorizado mediante el Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGRA/DEIA/014565/2015, de fecha 30 de noviembre de 2015. -----
17. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante los reportes proporcionados por las desarrolladoras, constatar el cumplimiento de las condicionantes, medidas de prevención, mitigación y compensación impuestas en dichas resoluciones para cada uno de los proyectos que se realizan, y otorgar su liberación únicamente en el caso de su cumplimiento total.-----
18. El proyecto constructivo que se realiza en el predio ubicado en Carretera México Toluca número 1535, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016, de fecha 28 de abril de 2017, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con oficinas, 727 viviendas distribuidas en 2 edificios de 46 niveles cada uno y 1 edificio de oficinas de 12 niveles, en una superficie de construcción de 92,622.211 m² s.n.b. y superficie de área libre de 5,299.415 m², lo que se apega a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57421-151HEOS16, emitido con base en el polígono de actuación autorizado. -----
19. El proyecto constructivo que se realiza en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 1545, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, de fecha 15 de diciembre de 2017, para llevar a cabo la construcción de un edificio de oficinas desarrollado en 26 niveles en una superficie de construcción de 44,062.70 m² s.n.b. y superficie de área libre de 2,931.84 m², lo que se apega a lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 7839-151HEOS17, emitido con base en el polígono de actuación autorizado. -----
20. Los dictámenes de Estudio de Impacto Urbano contaron con opinión favorable en materia de vialidad, de agua y drenaje, e incluyen las medidas de integración urbana que deben realizarlos constructores para cada materia, las cuales se limitan, en materia de movilidad, a la elaboración de proyectos ejecutivos y al pago de derechos para prevenir, mitigar o compensar los efectos de impacto vial. -----
21. Las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos, de acuerdo al **Reporte de Impactos Ambientales y Territoriales** número **RPOT-02-2018** emitido por la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, no contemplaron el diagnóstico vial de la Carretera Federal



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

México-Toluca señalado en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, ni refieren las medidas de integración respecto a las nuevas construcciones que se han generado al año 2018. ----

22. En materia de agua y drenaje, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no ha emitido Dictamen de Factibilidad de Servicios; sin embargo, los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos para los predios motivo de denuncia, establece como una medida de integración en materia de agua y drenaje el cumplimiento a la **"Carta de intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversas personas morales"**, a través de la cual los particulares asumen la obligación de realizar con recursos propios las acciones y obras establecidas de acuerdo a los estudios hidráulicos y al proyecto ejecutivo aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, los cuales permitirán a las autoridades determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existente en la zona comprendida en el corredor de Carretera México-Toluca; para la posible y eventual constitución del Sistema de Actuación por Cooperación Carretera México-Toluca; por lo que las solicitudes de opiniones son positivas condicionadas a realizar los compromisos establecidos. ----
23. Corresponde a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar que se cumplan con los Estudios de Movilidad solicitados en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos números SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016 y SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017, así como considerar la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado en el año 2018, en caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción o mitigación de los efectos negativos sobre la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México, en particular de los vecinos de la zona donde se desarrollan, y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca, de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----
24. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para los proyectos de obra nueva consistentes en superficies totales de construcción de 92,622.211 m² (S.N.B) para uso Habitacional con Oficinas y 45,030.26 m² (S.N.B) para uso de oficinas, que se llevan a cabo en los predios objeto de denuncia, así como negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que los predios de interés cuenten con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario; así como realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que si bien se estableció como medida de integración urbana el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas" en los dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, lo cierto es que no se cuenta con dictámenes de Factibilidad de Servicios de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

25. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total, así como en materia de movilidad, garantizar que se dé solución a la problemática vial de la Carretera México-Toluca señalada en el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado en el año 2018 y en materia de agua y drenaje se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para los proyectos de obra nueva con superficies totales de construcción de 92,622.211 m² (S.N.B) para uso Habitacional con Oficinas y 45,030.26 m² (S.N.B) para uso de oficinas y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. -----
26. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo a otorgar la Autorización de Uso y Ocupación total, se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señalas en los Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano Positivos números SEDUVI/DGAU/9151/2016 DGAU.16/DEIU/021/2016 y SEDUVI/DGAU/5717/2017 DGAU.17/DEIU/060/2017. -----
27. En el **Reporte de Impactos Ambientales y Territoriales** número **RPOT-02-2018** se propone analizar los instrumentos de desarrollo urbano aplicables actualmente en la zona materia del mismo, así como valorar la viabilidad de la actualización del Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997 que cuenta con 21 años de antigüedad (respecto al año 2018) y que se encuentra vigente, con la finalidad de tener un diagnóstico actualizado de la zona, considerando además el aumento de nuevos desarrollos inmobiliarios con potenciales constructivos incrementados por el aprovechamiento de normas de ordenación aplicables, particularmente en la Delegación Cuajimalpa de Morelos respecto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 que incrementa en 11.03 veces respecto a la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de la Normas de Ordenación sobre Vialidad. -----

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

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

----- RESUELVE -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-527-SOT-216 y
Acumulado PAOT-2017-1248-SOT-545,
PAOT-2017-1978-SOT-824**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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

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

RENG/WB/THS