RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de noviembre del dos mil catorce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en los expedientes PAOT-2013-1293-SOT-576 y acumulados PAOT-2013-1612-SOT-698, PAOT-2014-853-SOT-397, PAOT-2014-854-SOT-398 y PAOT-2014-855-SOT-399, relacionados con las investigaciones realizadas por este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Expediente: PAOT-2013-1293-SOT-576

Con fecha veinticinco de junio de dos mil trece, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución "(...) *Los trabajos de demolición, (...) realizados con apego a la Licencia de Construcción especial número 01LCE/014/13/05, en un predio donde existía una casa rústica (...) en un terreno de 10000 metros aproximadamente con 5000 metros de jardín muy arbolado (...)*" ubicado en Callejón de la Cruz número 12, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Expediente: PAOT-2013-1612-SOT-698

Con fecha veinticinco de julio de dos mil trece, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta institución que "(...) *se está llevando acabo* (sic) *el derribo de varios árboles al interior de un predio presuntamente como parte de los trabajos de limpieza de un terreno donde se presume se llevará a cabo una construcción (...)*" en callejón de la Cruz número 12, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos ----------

Expediente: PAOT-2014-853-SOT-397

Con fecha siete de abril de dos mil catorce, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta institución que "(...) *Se está promocionando la venta inmobiliaria (...) primera fase de 49 departamentos, en 10 edificios de 4 y 5 niveles cada uno y con un total de 200 cajones de estacionamiento y una segunda fase de otros 49 departamentos (...)*" en el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz Números 12 y 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos ----------

Expediente: PAOT-2014-854-SOT-398

Con fecha siete de abril de dos mil catorce, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta institución que

"(...) *Se está promocionando la venta inmobiliaria (...) primera fase de 49 departamentos, en 10 edificios de 4 y 5 niveles cada uno y con un total de 200 cajones de estacionamiento y una segunda fase de otros 49 departamentos (...)*" en el predio ubicado en Cerrada de la Cruz 11 y Callejón de la Cruz 12 y 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Expediente: PAOT-2014-855-SOT-399

Con fecha siete de abril de dos mil catorce, unas personas que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta institución que "(...) *Se está promocionando la venta inmobiliaria (...) primera fase de 49 departamentos, en 10 edificios de 4 y 5 niveles cada uno y con un total de 200 cajones de estacionamiento y una segunda fase de otros 49 departamentos (...)*" en el predio ubicado en Cerrada de la Cruz 11 y Callejón de la Cruz 12 y 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión de fecha tres de julio de dos mil trece, admitió a trámite la denuncia referida en primer término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1293-SOT-576; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día diez de julio de dos mil trece, vía correo electrónico. ----------

Ahora bien, esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha doce de agosto de dos mil trece, admitió a trámite la segunda denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2013-1612-SOT-698 ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia referida en tercer término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-853-SOT-397; el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día doce de mayo de dos mil catorce, mediante cédula ----------

Mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia referida en cuarto término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-854-SOT-398, el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día doce de mayo de dos mil catorce, mediante cédula ----------

Asimismo, mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha veintiuno de abril de dos mil catorce, admitió a trámite la denuncia referida en quinto término, radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2014-855-SOT-399; el acuerdo de Admisión-Acumulación se notificó a la persona denunciante el día doce de mayo de dos mil catorce, mediante cédula ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de Admisión de fecha tres de julio de dos mil trece, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado a efecto de realizar los reconocimientos de los hechos, constatando lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha treinta y uno de julio dos mil trece: ----------

"(...) *desde el espacio público (...) Se observa un predio de aproximadamente seis mil metros cuadrados, ubicado en Callejón de la Cruz número 12, en el acceso principal se aprecia un letrero que a la letra dice*

'MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B OBRA NUEVA' sin poder apreciar con claridad los demás datos, asimismo ostenta 15 sellos impuestos por la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental con fecha 26 de julio de 2013 (...) Al interior del predio se observan aproximadamente 25 individuos arbóreos en pie de diferentes especies y el derribo de aproximadamente 3 individuos arbóreos sin apreciar con claridad su especie. Se observa la excavación del predio y vestigios de trabajos de demolición, se observa maquinaria consistente en una retroexcavadora, misma que se encuentra sin actividad (...) no se constatan materiales y o personas realizando trabajos de construcción, demolición y derribo de árboles (...) se observa una edificación hecha a base de muros de ladrillo y loza de concreto, con un nivel de altura de aproximadamente 120 metros cuadrados de superficie (...)". ----

Reconocimiento de hechos de fecha once de abril de dos mil catorce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) se observa un predio de aproximadamente 70.00 m de frente por 80.00 m de fondo, delimitado en Callejón de la Cruz por una barda de concreto de 4.00 m de altura aproximada, único accesos a través de un zaguán metálico donde se expone letrero de obra con los datos de la construcción 'MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, OBRA NUEVA' FOLIO V1-MB002/14, VIGENCIA DEL 30 DE ENERO DE 2014 AL 30 DE ENERO DE 2017, UBICACIÓN CALLEJÓN DE LA CRUZ Y CERRADA DE LA CRUZ 17, ANTES 12 Y 11 ANTES 12, COL. LOMAS DE MEMETLA, DELEG. CUAJIMALPA C.P. 0530, DIRECTOR RESPONSABLE DE OBRA' (...) REGISTRO NO. 0123 (...). Tras realizar un recorrido por el frente del predio no se perciben indicios de que se lleven a cabo actividades de construcción al interior del predio [desde los alrededores], *es posible observar hacia el predio objeto de los hechos denunciados, el cual tiene una superficie de 5,600.00 m2, no se observan montículos de residuos de manejo especial (cascajo o material producto de excavación) tampoco residuos de individuos arbóreos como troncos o ramas, asimismo se constatan las actividades de construcción relacionadas con excavación, principalmente en 2 zonas, que se ubican al sur del terreno, mismas que se detallan a continuación: ZONA 1 se observa una excavación con un avance de ejecución aproximado del 20%, de aproximadamente 15.00 m de longitud por 8 m de profundidad, contenida perimetralmente por un talud de terreno natural (tepetate), con una inclinación aproximada de 60°, por otro lado el suelo que constituye el fondo de la excavación se encuentra compactado y aplanado, asimismo, localizado al norte de la excavación se observan los armados de un muro de contención (muro Milán) preparado hasta una altura aproximada de 2.50 m, así como 2 capas de 1.50 m y 1.00 m de longitud con una profundidad de 2.00 m aproximadamente, ubicadas al centro de la referida excavación (...) se observa en el área circundante a la excavación varios individuos arbóreos, tales como pino, cedro blanco eucaliptos, además algunos arbustos (...)* [desde otra colindancia se observa] *una segunda zona de excavación ZONA 2 se observa una excavación de lados irregulares con una profundidad aproximada de 6.00 m y una longitud predominante de 7.00 m aproximadamente, contenida perimetralmente con un talud de terreno natural (tepetate) con una inclinación aproximada de 60° dado que no se observa armado de elementos estructurales, tratamiento alguno del terreno natural o desplante de cimentación; es una excavación reciente con un avance aproximado de 5% posterior a esta zona se ubica un andén de servicio que conecta con Callejón de la Cruz el área que rodea la excavación aloja distintos individuos arbóreos, tales como ficus y pino, se estima que la superficie excavada ocupa el 25% aproximado del total del predio objeto de los hechos denunciados (...) la 2da persona que atiende la diligencia comenta que el proyecto consiste en un complejo habitacional de 98 viviendas a ejecutar en 2 fases, cada fase de 49 viviendas (...)".* ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha doce de mayo de dos mil catorce: ----------

"(...) desde el espacio público (...) observamos el predio motivo de denuncia, el cual tiene un acceso con un zaguán y rejas negras, en el cual observamos colocados sellos de suspensión de actividades con fecha 09-05-2014, con expediente 063/14-OB, los cuales se están cayendo al parecer por la lluvia, asimismo se observa colocada una manta con los datos de la obra, al interior no se observan actividades de construcción (...)". ----------

Reconocimiento de Hechos de fecha diecisiete de octubre del dos mil catorce: ----------

"( ) ubicados en el acceso marcado con el No. 17 de la calle Callejón de la cruz, se observa un predio de grandes dimensiones delimitado en su frente con muro de 2.20 metros de altura y un portón negro como acceso principal, el cual se encuentra cerrado. Asimismo se constata un pequeño letrero colocado arriba del portón señalando los siguientes datos 'MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B OBRA NUEVA, FOLIO V1-MB002/14, VIGENCIA DEL 30 DE ENERO DE 2014 AL 30 DE ENERO DE 2017, UBICACIÓN CALLEJÓN DE LA CRUZ Y CERRADA DE LA CRUZ 17, ANTES 12 Y 11 ANTES 12, COL. LOMAS DE MEMETLA, DELEG. CUAJIMALPA C.P. 05330'... Por otra parte no se logra observar en el interior del predio objeto de la diligencia, solo escucha que se realizan actividades de construcción, como excavación y martilleo, [desde una de las colindancias se observan] los trabajos de construcción que se realizan en el predio de Callejón de la Cruz No. 17, constando que se realizan en 2/3 partes de terreno trabajos de excavación cimentación, llevando una parte la ejecución hasta el momento de un sotano, semisótano y planta baja (únicamente entre pisos), también se constata a varios trabajadores, una grúa que transporta vigas de acero, una retroexcavadora, un camión de carga, es de señalar que en la parte posterior del predio objeto de la diligencia (la tercera parte) no se realizan trabajos de construcción, solo se encuentran depositados materiales de la construcción como vigas de acero con concreto armado, varilla, cimbra de madera, también es de indicar que la tercera parte del terreno donde no se ha tenido intervención para obra, cuenta con una construcción de un nivel con techo de teja, se presume que es una construcción ya de varios años, un área para frontenis y un área circular delimitada con una barda, donde se presume se realizaban actividades de entretenimiento de toreo y cabalgata. Por último se observa varios individuos arbóreos de diferentes alturas y especies, la mayoría se ubican en la zona perimetral del predio donde se ejecutan los trabajos de construcción ( )"

Por otra parte, con fecha dieciséis de julio de dos mil trece, se recibió en las instalaciones de esta Subprocuraduría, escrito de fecha quince di mismo mes y año, a través del cual una de las personas denunciantes realizó diversas manifestaciones y entregó copia de las siguientes documentales: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 33176-181CAAL12, con fecha de expedición del doce de octubre de dos mil doce, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 12, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, obtenido del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.gob.mx) ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9216-151LOMY13, con fecha de expedición del doce de abril de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, obtenido del Sistema de Información Geografica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.gob.mx) ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9218-151LOMY13, con fecha de expedición del doce de abril de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, obtenido del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.gob.mx) ----------
- Oficio DJ/499/2013, de fecha tres de julio de dos mil trece, signado por el Jefe Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, dirigido al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------
- Oficio INFOMX0404000080013, de fecha veintisiete de junio de dos mil trece, a través del cual el Jefe de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo informa respecto a la solicitud de información pública ----------
- Acta Notarial 8,958 Volumen 192, con folio 049, diez de julio de dos mil trece. ----------
- Imagen satelital, del predio motivo de denuncia. ----------
- 7 placas fotográficas a color del lugar de los hechos denunciados. ----------

Mediante los oficios PAOT-05-300/300-3312-2013 y PAOT-05-300/300-4864-2013 de fechas veintiocho de agosto y once de noviembre de dos mil trece, esta Unidad Administrativa solicitó al Director Ejecutivo de

Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición de sellos de clausura en el predio motivo de denuncia. ----------

Al respecto, en fecha veintiuno de marzo de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SEDEMA/DEVA/CIFCA/02039/2014, de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual el Director Ejecutivo de Vigilancia Ambiental, informó que con fecha veintiséis de julio de dos mil trece, se practicó visita domiciliaria los predios ubicados en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12) y Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), y se impuso como medida de seguridad la clausura temporal total de las obras que se realizan, mediante Acuerdo Administrativo se da por iniciado el procedimiento de inspección y vigilancia debido a los trabajos de derribo de 15 árboles y poda excesiva de uno, sin contar con las autorizaciones correspondientes, ordenando medidas correctivas y de seguridad; el representante presentó comprobante de las medidas correctivas que ampara la entrega de 150 árboles; por lo que mediante Resolución Administrativa se determinó imponer como sanción 1,100 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y se ordenó dejar sin efectos las medidas de seguridad consistentes en la Clausura Total de los trabajos derivado del cumplimiento de las medidas correctivas. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3311-2013, de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, se solicitó al Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar si ha sido otorgada autorización, visto bueno u opinión alguna para la poda o el derribo de árboles, en el predio motivo de la denuncia, en su caso, proporcionar el dictamen técnico que avale la autorización e informar del sitio designado para la disposición del producto derivado de las actividades autorizadas. ----------

Al respecto, el día treinta y uno de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGSU/DGM/308/2013, de fecha treinta del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que el propietario del predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), realizó solicitud de derribo, trasplante y conservación de árboles con el folio RN5948, de fecha catorce de mayo de dos mil trece, solicitando el derribo de 12 árboles, trasplante de 5 y conservación de 14, para llevar a cabo trabajos de demolición de construcciones existentes, en el que se ubican 31 árboles; asimismo, se realizó una segunda solicitud en fecha catorce de mayo de dos mil trece, para el derribo de 7 árboles, trasplante de 10, y conservación de 39, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), para efectos de demolición de obras que se encuentran en dicho predio; presentando únicamente, la Licencia de Construcción especial para demolición para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), así como su Declaratoria de Cumplimiento Ambiental para ese predio, sin presentar las documentales que avalen la demolición a ejecutar en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), por lo que se requiere presentar las documentales faltantes para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12). ----------

Asimismo, en dicho oficio se informó que la autorización de afectación y tratamiento de arbolado, hasta esa fecha no había sido resuelta, ante la falta del dictamen técnico obligado a realizar en los citados predios, y ante la existencia del estado de clausura impuesto en el acceso a los predios, con el fin de determinar la compensación o restitución que corresponda derivado del proyecto a ejecutar. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3310-2013, de fecha veintiocho de agosto de dos mil trece, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, Licencia de Construcción Especial para Demolición, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Planos Arquitectónicos

(plantas, cortes y fachadas) y Plan de Manejo de Residuos Solidos de Manejo Especial, para los predios ubicados en Callejon de la Cruz No. 17 (antes 12) y Cerrada de la cruz No. 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Al respecto, en fecha dieciséis de octubre de dos mil trece, se recibió en esta Subprocuraduria el oficio DDU/886/2013, de fecha tres del mismo mes y año, a través del cual el Director de Desarrollo Urbano de la Direccion General de Obas y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, envió copia de lo siguiente: ----------

- Registro de Manifestación de Construccion Tipo B folio V1-MB/030/13, registrada ante la Ventanilla Unica Delegacional el dia nueve de julio de dos mil trece, en modalidad de obra nueva, para los predios ubicados en Callejón de la Cruz número 17 y Cerrada de la Cruz número 11, para la construcción de 49 viviendas en 2 niveles con una superficie total por construir de 6,155.43 m^2, con estacionamiento cubierto de 3,745.98 m^2 en un sotano con 111 cajones y 2,460.95 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 66% de la superficie total de terreno. ----
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio V2CANO/173/13, de fecha veintiocho de febrero de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 12 Lote 112, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio V2CANO/173/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,856.50 m^2. ----------
- Solicitud de Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio V2CANO/214/13, de fecha veinte de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz numero 12 Lote 118, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio V2CANO/214/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,862.00 m^2. ----------
- Certificado Unico de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9216-151LOMY13, con fecha de expedición del doce de abril de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala que le corresponde la zonificación H 2/30 (habitacional 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9218-151LOMY13, con fecha de expedición del doce de abril de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala que le corresponde la zonificación H 2/30 (habitacional 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------
- Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/016/13 y número 01/LCE/014/13/05, de fecha dieciséis de mayo de dos mil trece, para demolición total de un inmueble sin uso en dos niveles, con una superficie a demoler de 331.28 m^2, en el inmueble ubicado en Cerrada de la Cruz numero 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Solicitud de Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total, ingresada ante Ventanilla Única Delegacional en fecha veinticuatro de abril de dos mil trece, asignándole el folio V1LE/016/13. ----------
- Memoria Arquitectónica Descriptiva registrada ante la Ventanilla Única Delegacional, en fecha nueve de julio de dos mil trece. ----------

Con fecha veinticinco de abril de dos mil catorce, se recibieron en esta Entidad dos escritos signados por parte de dos de las personas denunciantes, a través de los cuales realizaron diversas manifestaciones relacionadas con los hechos denunciados. ----------

Adicionalmente, con fechas veintiocho de abril, seis y ocho de mayo de dos mil catorce, una de las personas denunciantes envió a esta Entidad, vía correo electrónico, copia de las siguientes documentales: ----------

- Propaganda obtenida de la pagina de internet www.arunacontadero.com.mx, relacionada con los hechos denunciados. ----------
- Acuerdo por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos registrado con el número de folio 27847-61AVBE13. -------
- Escrito de fecha dos de mayo de dos mil catorce, signado por Vecinos de Callejón de la Cruz, dirigido al Jefe Delegacional de Cuajimalpa de Morelos. ----------
- Oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/003402/2014, de fecha veintinueve de abril de dos mil catorce, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-02204-2014, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con Constancia de alineamiento y/o número oficial del predio en comento, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio V1-MB 002/14, vigente al 30 de enero de 2017, Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y Licencia de Fusión de Predios. ----------

Al respecto, el veintiuno de mayo de dos mil catorce, se recibió el oficio SCUS/698/2014, de fecha veinte del mismo mes y año, a través del cual el Director de Construcciones y Uso de Suelo, de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que se localizó Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio V1-MB/002/14, ingresada en Ventanilla Única Delegacional en fecha treinta de enero de dos mil catorce, para llevar a cabo la construcción de 49 viviendas en 4 y 5 niveles y 2 sótanos en un terreno de 3,718.50 m^2, con una superficie total por construir de 8,874.33 m^2, Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial folios V2/CANO/214/13 y V2/CANO173/13, Certificado Único de Zonificación de uso de suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha de expedición del ocho de noviembre de dos mil trece, por último, es de mencionar que respecto de la Manifestación de Construcción folio V1-MB/030/13 se declaró Revocada, mediante el oficio DGODU/720/2013, emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en fecha veintiuno de octubre de dos mil trece. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-02858-2014, de fecha once de junio de dos mil catorce, se solicitó al Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, enviar copia de las documentales descritas en el oficio SCUS/698/2014, de fecha veinte de mayo de dos mil catorce. ---------

Al respecto, en fecha tres de julio de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio DGODU/361/2014, de fecha dos del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, remitió a esta Entidad copia de: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/13, registrada ante la Ventanilla Única Delegacional el día nueve de julio de dos mil trece, en modalidad de obra nueva, para los predios ubicados en Callejón de la Cruz número 17 y Cerrada de la Cruz número 11, para la construcción de 49 viviendas en 2 niveles con una superficie total por construir de 6,155.43 m^2, con estacionamiento cubierto de 3,745.98 m^2 en un sótano con 111 cajones y 2,450.95 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 66% de la superficie total de terreno. ----
- Resolución Administrativa DGODU/720/2013, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, en el que se declara la revocación de la Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/13. ----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio V2/CANO/214/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,862.00 m^2. ----------

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial Folio V2CANO/173/13, con fecha del veintiseis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,856.50 m^2. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/002/14, registrada ante la Ventanilla Única Delegacional el día treinta de enero de dos mil catorce, en modalidad de obra nueva, para los predios ubicados en Callejón de la Cruz número 17 y Cerrada de la Cruz número 11, para la construcción de 49 viviendas en 4 y 5 niveles con una superficie total por construir de 8,874.33 m^2, con estacionamiento cubierto de 3,669.63 m^2 en 2 sótano con 111 cajones y 2,450.95 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 66% de la superficie total de terreno. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32687-151LOMY13, con fecha de expedición del ocho de noviembre del dos mil trece, y en el que se señala la aprobación de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional con una superficie total de construcción del proyecto incluyendo áreas habitables y no habitables de 8,874.33 m2, distribuidos en 10 torres; 7 de ellas desplantadas en 1.80 m sobre nivel de banqueta, distribuidos en 4 niveles , teniendo las 3 restantes 5 niveles, el proyecto tendrá una superficie de desplante de 1,292.56 m2 (34.76) y 2,425.94 m2 de área libre (65.24%). ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2203-2014, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se solicitó a la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, enviar copia del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz No.11 y en Callejón de la Cruz número 17, registrado bajo el número de folio 27647-61AVBE13 de fecha treinta y uno de octubre de dos mil trece. ----------

Al respecto, en fecha dieciséis de mayo de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0492/2014, de fecha trece del mismo mes y año, a través del cual la Directora General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, remitió copia certificada del expediente formado con motivo de la emisión del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02205-2014 de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar visita de verificación en materia de construcción y de ser el caso detener los trabajos hasta en tanto no se aclare el proyecto que se pretende realizar en el predio motivo de denuncia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02206-2014, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia, Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para los predios ubicados en Callejón de la Cruz número 12 y 17 y Cerrada de la Cruz número 11, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como el Acuerdo por el que se aprueba la Constitución de un Polígono de Actuación y si ya se encuentra inscrito en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-02375-2014, de fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la imposición de sellos de suspensión de actividades en el predio citado ----------

Al respecto, en fecha dieciocho de junio de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio UDCI/174/2014, de fecha treinta de mayo del mismo año, a través del cual el Jefe de la Unidad Departamental de Infracciones, e la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que fue sustanciado el procedimiento administrativo en materia de construcciones, con fecha diecinueve de mayo de dos mil catorce, en el que se emitió la resolución administrativa, mediante la cual se ordenó la clausura total del mismo, e impuso una multa equivalente al cinco por ciento del valor de los trabajos de construcción detectados, toda vez que no se cumplieron con las restricciones que marca el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio 32687-151LOMY13, resolución administrativa que fue debidamente notificada y ejecutada en fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce; no omito señalar que el nueve de mayo de dos mil catorce, fue impuesto el estado de suspensión total de obra, en razón de que las obras que se encontraban en ejecución se realizaban sin la supervisión del Director Responsable de Obra. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-03643-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, se solicitó al Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar las razones de hecho y de derecho que motivaron el retiro de sellos en el predio motivo de denuncia. –

Mediante oficio PAOT-05-300/300-02207-2014, de fecha nueve de mayo de dos mil catorce, se solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para los predios objeto de denuncia, y si en dicho dictamen se señalaron medidas a realizar. ------

Al respecto, en fecha primero de julio de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-1028089/2014, de fecha treinta de mayo del mismo año, a través del cual el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, informó que se emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos para mejorar el suministro de agua potable y drenaje y para que se esté en posibilidad de proporcionar los servicios hidráulicos, el solicitante se comprometió a realizar las obras de reforzamiento necesarias, mediante un convenio de colaboración con este Órgano Descentralizado, mismo que se encuentra en proceso. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3647-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, se solicitó al Director General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo folio 32687-151-LOMY13, expedido el ocho de noviembre de dos mil trece y si se registró el Polígono de Actuación para el predio motivo de denuncia, dictaminado el día cuatro de noviembre de dos mil trece bajo el folio SEDUVI-CGDAU-DGDU-1262/13. ----------

Adicionalmente, con fecha ocho de julio de dos mil catorce, una de las personas denunciantes, envió a esta Entidad, vía correo electrónico, tres placas fotográficas del lugar de los hechos denunciados. ----------

Con fecha once de julio de dos mil catorce, se recibieron en esta Entidad, escritos signados por parte de una de las personas denunciantes, a través de los cuales realizó diversas manifestaciones relacionadas con los hechos denunciados. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3644-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicitó al Director Ejecutivo de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentar las acciones de inspección y vigilancia ambiental con el propósito de evitar la afectación de árboles en el sitio de referencia ----------

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3846-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con Aviso de demolición de obra para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12) y Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), así como Plan de Manejo de Residuos sólidos para los citados predios. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3846-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informar si cuenta con Aviso de demolición de obra para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12) y Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), así como Plan de Manejo de Residuos sólidos para los citados predios. ----------

Al respecto, en fecha diecinueve de agosto de dos mil catorce, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/007740/2014, de fecha dieciocho del mismo mes y año, a través del cual el Director General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que se cuenta con los expedientes DEIA-DCA-0882/2013 y DEIA-DCA-1693/2013, integrados con motivo de las Declaratorias de Cumplimiento Ambiental de fechas diecinueve de junio y cinco de noviembre de dos mil trece, así como los Planes de manejo de Residuos Sólidos para los predios de referencia. ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3845-2014, de fecha diecisiete de julio de dos mil catorce, esta Unidad Administrativa solicitó al Director General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si se cuenta con antecedentes de la autorización para la poda o el derribo de árboles en el predio motivo de denuncia, en caso afirmativo, proporcionar los dictámenes técnicos que avalen la autorización, así como informar respecto del sitio para la disposición del producto de los derribos, así como de la restitución del arbolado. ----------

A través de los oficios PAOT-05-300/320-450-2013, PAOT-05-300/320-451-2013, PAOT-05-300/320-252-2014, PAOT-05-300/320-254-2014 y PAOT-05-300/320-253-2014, donde los dos primeros son de fecha primero de octubre de dos mil trece y los tres restantes de fecha veintidós de mayo de dos mil catorce, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, para la atención de su denuncia, dichos informes se notificaron, los dos primeros en fecha dos de octubre de dos mil trece, vía correo electrónico y los últimos tres en fecha treinta de mayo de dos mil catorce, mediante cedula. ----------

Con fecha diecisiete de octubre de dos mil catorce, se recibió en esta Entidad un escrito por parte de una de las de las personas denunciantes, a través del cual entrega "Impacto vial del desarrollo Habitacional Arena Contadero" de fecha diecinueve de marzo del dos mil catorce signado por un consultor de ingeniería de tránsito. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Respecto de los hechos denunciados

Los hechos que se investigan en el expediente citado al rubro, son los referentes a las presuntas contravenciones al uso de suelo, construcción y derribo de árboles por la obra que se realiza en el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 12 y 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Del uso de suelo

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley; de igual manera, el artículo 44 en dicha Ley dispone los actos jurídicos relacionados con la transmisión de propiedad de inmuebles o con su uso y aprovechamiento deberán contener cláusulas correspondientes a su utilización de conformidad con los programas o determinaciones que a solicitud de los interesados dicte la Administración Pública en aplicación de esta Ley. ----------

Dentro de las formas para ejecutar los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, se encuentra la constitución de polígonos de actuación. Por polígono de actuación se entiende, de conformidad con el artículo 3 fracción XXII del multicitado ordenamiento, la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos.

Al respecto, el artículo 76 de la Ley de referencia, establece lo siguiente: ----------

"(...) Artículo 76.- 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. Asimismo se podrán constituir servidumbres legales sobre el inmueble, conforme a las disposiciones de derecho común vigentes. ----------

Los polígonos de actuación se pueden constituir: ----------

I. Por un predio o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y ----------

II. Por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen (...)". ----------

Respecto de los Sistemas de Actuación para la aplicación de los polígonos, la Ley de Desarrollo Urbano, en sus artículos 77 y 78, prevén lo siguiente: ----------

"(...) Artículo 77.- La Administración Pública promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos; en proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos; en el reciclamiento y rehabilitación de vivienda, especialmente la de interés social y popular; en la determinación de espacios públicos, del paisaje urbano, del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; en la regeneración y conservación de los

elementos naturales del Distrito Federal, en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

Asimismo, respetará y apoyará las diversas formas de organización, tradicionales y propias de las comunidades, en los pueblos, barrios y colonias de la Ciudad, para que participen en el desarrollo urbano bajo cualquier forma de asociación prevista por la Ley.

Artículo 78. Para la aplicación de los Programas, se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría, la que los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones. Los acuerdos por los que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas.

Los propietarios de los inmuebles ubicados en una área de actuación pueden solicitar a la Secretaría la constitución de un polígono de actuación y la aplicación de los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, lo cual se acordará conforme a lo que determine el reglamento ( )"

Respecto del procedimiento de aprobación del polígono de actuación, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano dispone lo siguiente:

"( ) Artículo 106. La Secretaría podrá determinar la constitución de polígonos de actuación para el mejor aprovechamiento del potencial de desarrollo en áreas de reciclamiento, sobre todo, en zonas con franco deterioro o con infraestructura subutilizada, con base en los estudios que para tal efecto se elaboren.

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

La Secretaría podrá incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos.

Artículo 107. El propietario o propietarios podrán solicitar a la Secretaría, la constitución de un polígono de actuación, para lo cual, deberán acompañar el estudio respectivo suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, que contenga:

I. Análisis de la normativa vigente que aplica en el predio o predios;
II. Propuesta de relocalización de usos y destinos del suelo y el intercambio de potencialidades dentro del mismo y, en su caso, la aplicación de la relotificación;
III. Los lineamientos básicos de los proyectos, obras y actividades a ejecutar en el polígono, y
IV. El sistema de actuación aplicable.

Artículo 108. La Secretaría resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación. Cuando así lo requiera, solicitará las opiniones a las dependencias competentes sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia.

La Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

Artículo 109. El acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará:

I. El sistema de actuación que deba llevarse a cabo dentro del polígono, y
II. Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano (...)

Respecto de las atribuciones de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el artículo 7 fracciones I, XIX y XXIX, de la Ley de Desarrollo Urbano establece lo siguiente:

"(...) Artículo 7.- Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes: –

I. Aplicar esta Ley y demás disposiciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual emitirá dictámenes, circulares, criterios, recomendaciones o cualquier otro acto administrativo, los cuales serán de observancia obligatoria para los servidores públicos de la Administración Pública; ----------

XIX. Recibir y registrar las manifestaciones de polígonos de actuación, así como emitir los dictámenes correspondientes, previamente a la presentación de la manifestación de construcción ante la Delegación. ----------

XXIX. Promover, dictaminar y coordinar los sistemas de actuación, privada, social y por cooperación (...)". ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido 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 del Distrito Federal, a 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 el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. ----------

En específico, el artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. 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 ----------

Derivado del reconocimiento de hechos, asentado en el Acta Circunstanciada en fecha once de abril de dos mil catorce, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en un predio de aproximadamente 5,600 m^2, donde se llevan a cabo trabajos de excavación y cimentación, asimismo, en el exterior se exhibe un letrero de obra con los datos de la construcción, que refieren a *"(...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, OBRA NUEVA; FOLIO V1-MB002/14; VIGENCIA, DEL 30 DE ENERO DE 2014 AL 30 DE ENERO DE 2017, UBICACIÓN CALLEJÓN DE LA CRUZ Y CERRADA DE LA CRUZ 17, ANTES 12 Y 11 ANTES 12; COL. LOMAS DE MEMETLA, DELEG. CUAJIMALPA C.P. 05330 (...)".* ----------

Es de mencionar que, de la consulta realizada por personal adscrito esta Entidad al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.ciudadmx.df.gob.mx.) se desprende que el predio motivo de denuncia, se identifica como el ubicado en Cerrada de la Cruz número 12, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 6,850 m^2. ----------

No obstante lo anterior, el predio de investigación cuenta con dos Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, la primera con folio V2CANO/214/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,862.00 m^2, y la segunda con folio V2CANO/173/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,856.50 m^2, por lo que se presume que dicho predio fue subdividido en tres predios, dejando un tercero que correspondería a Cerrada de la Cruz No. 12, con una superficie restante aproximada de 3,331.50 m^2. ----------

Por lo anterior, derivado de las documentales señaladas en el parrafo anterior se desprende que los trabajos de construcción únicamente se llevan a cabo en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2 ----------

Para el caso que nos ocupa, se realizó la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dia diez de abril de mil novecientos noventa y siete, para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, resultando que les aplica la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre),lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Predio	Superficie m^2	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m^2	CUS	Niveles	N° de Viviendas
			m^2	%	m^2	%				
Cerrada de la Cruz No.11	1,862.00	H 2/30	558.60	30	1,303.40	70	2,606.80	1.4	2	43
Callejón de la Cruz No.17	1,856.50	H 2/30	556.95	30	1,299.55	70	2,599.10	1.4	2	43
Total	3,718.50		1,115.55		2,602.95		6,205.90	1.4		

En este sentido, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9218-151LOMY13 y para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Folio 9218-151LOMY13, ambos, de fecha doce de abril de dos mil trece; en los cuales se certifica las zonificaciones señaladas en los párrafos que anteceden. ----------

Posteriormente, con los citados Certificados, los desarrolladores solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para. ----------

"(...) los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y en Callejón de la Cruz numero 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con una superficie de terreno en conjunto de 3,718.50 m^2, para llevar a cabo la construcción de un Conjunto Habitacional, con una superficie total de construcción del proyecto incluyendo áreas habitables y no habitables, de 8,674.33 m^2, distribuida en diez (10) torres, siete (7) de ellas desplantadas a 1.80 metros sobre el nivel de banqueta, distribuidas en cuatro (4) niveles, teniendo las tres (3) restantes, cinco (5) niveles, desplantadas a menos 1.55 metros bajo nivel de banqueta, y dos sótanos de estacionamiento (...) ----------

El proyecto tendrá una superficie de desplante de 1,292.56 m^2 (34.76%), una superficie de área libre de 2,425.94 m^2 (65.24%), para una superficie total de construcción habitable de 5,204.70 m^2, que corresponden a 1.40 veces el área del terreno (v.a.t.), de los cuales 4,841.82 m^2 corresponden a superficie de construcción sobre el nivel medio de banqueta, con una altura máxima de 14.98 metros, 2 sótanos de estacionamiento para 111 cajones, bajo el nivel medio de banqueta (...) ----------

El proyecto cuenta también con dos (2) sótanos de estacionamiento para 111 cajones, bajo el nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción de 3,669.63 m², los cuales no cuantifican para efectos del Polígono de Actuación, por tratarse de un área no habitable ( )" ----------

Por lo que con fecha catorce de octubre de dos mil trece, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, registrado con el número de folio 27847-61AVBE13, en el que se dictamina procedente la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado; quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 199, con fecha de inscripción del ocho de noviembre de dos mil trece, previo pago de los derechos correspondientes; debiendo cumplir con las siguientes condicionantes: ----------

1. La superficie máxima de construcción no podrá exceder los 5,204.70 m² de los cuales 4,841 m² se encuentran sobre el nivel medio de banqueta (desplantados a 1.80 metros sobre el nivel de banqueta) y 362.88 m² ubicados bajo el nivel medio de banqueta (desplantados a menos 1.55 metros bajo el nivel de banqueta), que corresponden a 1.40 veces el área del terreno (v. a. t.) ----------
2. El proyecto se desarrollara en una superficie de desplante de 1,292.56 m², equivalente al 34.76% de la superficie del terreno, y un área libre de 2,425.94 m², equivalente al 65.24% de la superficie del terreno. ----------
3. El proyecto no podrá rebasar los 5 niveles (planta baja más 4 niveles) sobre el nivel medio de banqueta y tendrá una altura máxima de 14.98 metros. ----------
4. Se deberá instalar un Sistema Alternativo para el Aprovechamiento y Captación del Agua Pluvial, autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------
5. Para la realización del proyecto, los interesados participantes deberán apegarse a las disposiciones legales y reglamentarias, de los programas de desarrollo urbano y a la normatividad que de ellos derive, y que resulten aplicables. ----------

Aunado a lo anterior, con base en el Polígono de Actuación autorizado, se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, el cual certifica el uso de suelo permitido en términos de lo autorizado, instrumento que obra en los archivos digitales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. ----------

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. ----

En razón de lo anterior, esta Entidad considera que para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, hasta el momento no se contraviene el uso de suelo, sin embargo, el propietario y/o responsable de los predios referidos debe respetar la superficie total de terreno de 3,718.50 m², la superficie máxima de construcción habitable de 5,204.70 m² de los cuales 4,841.00 m² se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m² (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m² (34.76%), así como la construcción de 49 viviendas

unicamente en 10 torres de 4 y 5 niveles, esto, señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, para los citados predios ----------

Impactos ambiental, urbano y vial.

Es de señalar, que la obra que se ejecuta en los predios motivo de investigación, contempla dentro de su Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha 8 de noviembre de 2013, la emisión de un Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, registrado con el número de folio 27847-61AVBE13, en el que se dictamina procedente la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado; quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 199, con fecha de inscripción del ocho de noviembre de dos mil trece, para desarrollar un proyecto constructivo en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, consistente en 49 viviendas en 10 torres (7 de 4 niveles y 3 de 5 niveles), donde la superficie máxima de construcción habitable es de 5,204.70 m^2, de los cuales 4,841.00 m^2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m^2 (34.76%). ----------

Ambiental: La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal señala en el artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. Así mismo, el artículo 46 de dicho ordenamiento establece las obras y actividades que requieren dicha autorización, entre las que se encuentra en la fracción XVI, las obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. ----------

Por su parte, el artículo 6 del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal señala que quienes pretendan realizar alguna obra prevista en dicho artículo, previamente a su ejecución se requerirá obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente. En este sentido, el inciso N) del artículo de referencia que establece que las obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional requerirán autorización de Impacto Ambiental. ----------

Urbano: La Ley de Desarrollo Urbano señala en el artículo 3, fracción VIII, que se entiendo por Dictamen el resultado de la evaluación técnico–jurídica emitida por la autoridad competente, respecto de un asunto sometido a su análisis, así en la fracción XIV del mismo artículo, establece que impacto urbano, es la influencia o alteración que causa una obra pública o privada en el entorno en el que se ubica. ----------

Asimismo, el artículo 63 de la Ley antes citada, establece que las construcciones que requieran dictamen de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones que establezca el reglamento de la Ley en mención. ----------

Además, el artículo 77 del Reglamento en mención establece los supuestos en que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, siendo los proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción, de usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción, entre otros. Asimismo dicho artículo señala que para los proyectos de uso

habitacional, uso no habitacional y usos mixtos, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel, no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano ----------

En este sentido, es de señalar que la Norma General de Ordenación No. 19, referente al Estudio de Impacto Urbano, establece que previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental, siendo estos, entre otros, proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000m2 de construcción o cuando ya se tenga Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción. ----------

Vial: Es de señalar que cuando el tipo de obra o actividad requiera Dictamen de Impacto Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá solicitar las opiniones técnicas de alguna Dependencia, Órgano Desconcentrado, Delegación o Unidad Administrativa, de conformidad con el artículo 80 del Reglamento de la Ley de desarrollo Urbano vigente, particularmente en materia de vialidad a la Secretaría de Transporte y Vialidad ----------

De las documentales integradas en el expediente en rubro, se tiene un "Estudio de Transito Vialidad Callejón de la Cruz" proporcionado por las personas denunciantes respecto al impacto vial que generará las obras que se ejecutan en los predios objeto de la investigación, dicho estudio concluye lo siguiente: ----------

"(...)

1. *El proyecto denominado DESARROLLO ARUNA CONTADERO, generara un tránsito de 112 vph, en las horas de máxima demanda por la mañana y por la tarde.* ----------

2. *El transito actual que circula por la calle Callejón de la Cruz es de 50 vph en las horas de máxima demanda, en las horas valle es orden de 20 vhp* ----------

3. *El transito generado por el proyecto afectara la operación normal de la validad, ya que esta calle tiene una sección angosta que limita la capacidad vial. Por otro lado, un desarrollo de 100 departamentos en una zona habitacional, preponderantemente habitacional del tipo unifamiliar, requiere vialidades de acceso con secciones amplias para que con la demanda de tránsito que se genere, no afecte la operación normal de tránsito local.* ---

4. *Las vialidades de la colonia Memetla, están formadas por calles de secciones angostas que operan con bajos volúmenes de tránsito por lo que un incremento de transito originara conflictos de vialidad* ----------

(...)"

Al respecto, esta entidad realizó un análisis de las vialidades y niveles de altura de los inmuebles ubicados dentro de la Colonia Lomas de Memela, Delegación Cuajimalpa con imágenes satelitales del programa Street View del Google Earth y Plano de Colonias de la Delegación Cuajimalpa de Morelos de la página web http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/docs/programas/limitesdecolonias/Cuajimalpa.pdf, en donde se desprende que dicha colonia está conformada en la mayoría de sus vialidades y calles de 8.50 metros en promedio de ancho de paramento a paramento, con banquetas de 0.50 a 1 metros y por inmuebles de 4,3, 2 y un nivel, predominado las de 2 y 3 niveles, en su mayoría unifamiliares, es de resaltar que dentro de la colonia referida se localizan varios predios de grandes dimensiones totalmente baldíos, que cuentan con el potencial de

desarrollo que les permite el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dia diez de abril de mil novecientos noventa y siete ——

Adicionalmente, como se indica en el apartado de **"De la construcción"** en la presente resolución los predios motivos de la investigación, cuentan con Registro de Manifestacion de Construcción Tipo "B" No. V1-MB/002/14 con vigencia del treinta de enero del dos mil catorce al treinta de enero de dos mil diecisiete, en donde señala la ejecucion de 49 viviendas en 10 torres de 4 y 5 niveles, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2 con una superficie máxima de construcción habitable de 5,204.70 m^2 de los cuales 4,841.00 m^2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m2 (65.25%) y un desplante total 1,292.56 m^2 (34.76%), proporcionando 111 cajones de estacionamiento. ----------

Igualmente de las documentales presentadas para el Registro de Manifestacion citado en el parrafo anterior, se tiene las Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folios V2/CANO/214/13 y V2/CANO/213/13 ambos de fecha de expedición veintiséis de marzo de dos mil trece para los predios marcado con el No. 11 (antes 12) de la Cerrada de la Cruz y Callejón de la Cruz No. 17 (antes 12), observándose que en ambos señalan en la parte de las dimensiones o datos de áreas, una "servidumbre voluntaria de paso" a partir del acceso principal para ambos predios de 7.55 metros de ancho por 60 metros de largo (area de 453 m^2), misma área se encuentra también señalada en los planos arquitectónicos de plantas presentados para la emisión del Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, registrado con el número de folio 27847-61AVBE13, por lo que se esta Entidad presume que dicha servidumbre de paso fue diseñada para tener un acceso para la entrada de los vehiculos 111 vehiculos del proyecto que se ejecuta en los predios de investigación; no obstante, dicha servidumbre no asegura la fluidez de vehículos sobre la calle de Callejón de la Cruz, ya que por sus dimensiones y al utilizarse en doble sentido, incrementar el flujo vehicular con 111 vehiculos para los habitantes del desarrollo habitacional y los adicionales que se requieran para servicios, tales como recolección de basura y transporte escolar, se ocasionará un fuerte impacto. ----------

De esta manera, es de indicar que la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal conforme al artículo 94 fracciones VI y XI del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal tiene entre su competencia diseñar y supervisar la instalación del equipamiento, mobiliario urbano y control de tránsito que proteja al peatón en las vialidades y promover la aplicación de nuevas tecnologías en los vehículos, mobiliario, señalización y equipamiento del transporte y la vialidad ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal realizar una opinión respecto al impacto vial que ocasionará el proyecto que se ejecuta en los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con la finalidad de determinar, en su caso, las medidas o adecuaciones para disminuir el impacto vial en la Colonia Lomas de Memetla, toda vez que el Callejón de la Cruz como acceso principal, por sus dimensiones, utilizarse en doble sentido, e incrementar el flujo vehicular con 111 vehículos más de habitantes y los que se requieran para servicios, se verá impactado ----------

De la construcción

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal prevé, entre otras cosas, que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, de este Reglamento,

sus Normas Tecnicas Complementarias y demás disposiciones juridicas y administrativas aplicables. ----------

Al respecto, el articulo 47 del citado Reglamento, establece que, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario o poseedor del predio o inmueble, o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente ante la Delegación respectiva ----------

Aunado a esto, el articulo 53 fracción I inciso b) del Reglamento en cita, menciona que para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se debe cumplir con constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo especifico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio. ----------

No obstante, en caso de que el propietario o poseedor de un predio o de un inmueble no cumpla con las órdenes de la Administración, la misma autoridad, previo dictamen que emita u ordene, estará facultada para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que haya ordenado cuando un inmueble se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, lo anterior, de conformidad con el articulo 254 fracción I, del citado Reglamento. ----------

Por otra parte, la Norma General de Ordenación número 7 inciso c, de la Ley de Desarrollo Urbano establece que en el caso de que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento conforme a la Norma de Ordenación General número 1, es decir, medio nivel por abajo del nivel de banqueta, el número de niveles permitidos se contará a partir del nivel resultante arriba del nivel medio de banqueta. Este último podrá tener una altura máxima de 1.80 m sobre el nivel medio de banqueta. ----------

En la Norma General de Ordenación número 1 párrafo 8, de la Ley de Desarrollo Urbano instituye que la construcción bajo el nivel de banqueta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida. -

Derivado del reconocimiento de hechos, asentado en el Acta Circunstanciada en fecha once de abril de dos mil catorce, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva en un predio de aproximadamente 5,600 m2, donde se llevan a cabo trabajos de excavación y cimentación, asimismo, en el exterior se exhibe un letrero de obra con los datos de la construcción, que refieren a "(...) MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, OBRA NUEVA, FOLIO V1-MB002/14, VIGENCIA, DEL 30 DE ENERO DE 2014 AL 30 DE ENERO DE 2017, UBICACIÓN CALLEJÓN DE LA CRUZ Y CERRADA DE LA CRUZ 17, ANTES 12 Y 11 ANTES 12, COL. LOMAS DE MEMETLA; DELEG. CUAJIMALPA C.P. 05330 (...)" ----------

Es de mencionar que, de la consulta realizada por personal adscrito esta Entidad al Sistema de Información Geográfica de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal (www.ciudadmx.df.gob.mx.) se desprende que el predio motivo de denuncia, se identifica como el ubicado en Cerrada de la Cruz número 12, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, el cual cuenta con una superficie total de terreno de 6,850 m^2. ----------

No obstante lo anterior, el predio de investigación cuenta con dos Constancias de Alineamiento y/o Número Oficial, la primera con folio V2CANO/214/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11 (antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,862.00 m2, y la segunda con folio V2CANO/173/13, con fecha del veintiséis de marzo de dos mil trece, para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17

(antes 12), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en el que se señala una superficie de terreno de 1,856.50 m2, por lo que se presume que dicho predio fue subdividido en tres predios, dejando un tercero que correspondería al predio de Cerrada de la Cruz No. 12, dejando un restante de superficie de terreno por dichas fusiones de 3,331.50 m2. ———————————————————

Por lo anterior, derivado de las documentales señaladas en el párrafo anterior y del reconocimiento de hechos, se desprende que los trabajos de construcción únicamente se llevan a cabo en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m2. ———————————————————

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/030/13, registrado en fecha nueve de julio de dos mil trece, para llevar a cabo una obra nueva con uso habitacional, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, para la construcción de 49 viviendas en 2 niveles con una superficie total por construir de 6,155.43 m^2, con estacionamiento cubierto de 3,745.98 m^2 en un sótano con 111 cajones de estacionamiento y 2,450.95 m^2 de superficie de área libre equivalentes al 66% de la superficie total de terreno. ———————————————————

Asimismo, entre las documentales con las que cuenta el expediente citado al rubro, se desprende la existencia de la Resolución Administrativa DGODU/720/2013, de fecha veintiuno de octubre de dos mil trece, a través de la cual el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, declara la Revocación de la Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/13, principalmente por cuanto hace a exceder el número de niveles permitidos y por presentar una Solicitud de Dictamen de Factibilidad de Servicios de agua potable y alcantarillado y no así la Autorización correspondiente emitida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México; asimismo, ordenar la imposición del estado de clausura en forma total de los trabajos de construcción realizados. ———————————————————

Aunado a lo anterior, con fecha treinta de enero de dos mil catorce, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que se cuenta con un nuevo Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/002/14, en modalidad de obra nueva con uso habitacional, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, para la construcción de 49 viviendas en 4 y 5 niveles con una superficie total por construir de 8,874.33 m^2, tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32687-151LOMY13, con fecha de expedición del ocho de noviembre del dos mil trece, el cual certifica el uso de suelo permitido en términos de lo autorizado por el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, registrado con el número de folio 27847-61AVBE13, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 199, con fecha de inscripción del ocho de noviembre de dos mil trece. ———————————————————

En este sentido, se realizó un análisis entre el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha ocho de noviembre del dos mil trece y el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/002/14, registrado el día treinta de enero de dos mil catorce, desprendiéndose lo siguiente:

Elementos	Certificado 32687-151LOMY13	RMC V1-MB/002/14
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie de terreno Cerrada de la Cruz 11 y Callejón de la Cruz 17	3,718.50 m2	3,718.50 m2
Niveles	7 torres de 4 niveles y 3 torres de 5 niveles	7 torres de 4 niveles y 3 torres de 5 niveles
Viviendas	49 viv. En 4,841.82 m2	49 viv. En 4,841.82 m2
Superficie de área libre	2,425.94 m2 (65.24%)	2,425.94 m2 (65.24%)
Superficie de desplante	1,292.56 m2 (34.76%)	1,292.56 m2 (34.76%)
Superficie Total de Construcción	8,874.33 m2	8,874.33 m2
Superficie max. de construcción (s.n.b) Habitable	4,841.82 m2	4,841.82 m2
Superficie max. de construcción (b.n.b) Habitable	362.88 m2	362.88 m2
CUS (Coeficiente de Utilización de Suelo	1.40 v.a.t.	1.40 v.a.t.
Superficie max. de construcción (b.n.b) No Habitable	3,669.63 m2	3,669.63 m2
Sótanos	2	2
Cajones de Estacionamiento	111	111

Por otra parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó a esta Entidad que en los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en fecha nueve de mayo de dos mil catorce, fue impuesto el estado de suspensión total de obra, en razón de que las obras que se encontraban en ejecución se realizaban sin la supervisión del Director Responsable de Obra; asimismo, que mediante Resolución Administrativa, se ordenó la clausura total del mismo, e impuso una multa equivalente al cinco por ciento del valor de los trabajos de construcción detectados, toda vez que no se cumplieron con las restricciones que marca el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32687-151LOMY13, la cual fue debidamente notificada y ejecutada en fecha veintiuno de mayo de dos mil catorce. ----------

En este sentido, los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio folio V1-MB/002/14, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 49 viviendas en 10 torres de 4 y 5 niveles, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, con una superficie máxima de construcción habitable de 5,204.70 m^2, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total 1,292.56 m^2 (34.76%), el cual fue registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13. ----------

Es de mencionar que con fecha cuatro de julio de dos mil catorce, se comunicó vía telefónica a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, una de las personas denunciantes, quien informó que los sellos fueron retirados del lugar motivo de denuncia, por lo que se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar las razones de hecho y de derecho que motivaron el retiro de sellos en los predios motivo de denuncia, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con la respuesta correspondiente a dicho requerimiento. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar las razones de hecho y de derecho que motivaron el retiro de sellos de clausura colocados en

los predio ubicados en Cerrada de la Cruz numero 11 y Callejon de la Cruz numero 17 Colonia Lomas de Memetla, de esa Demaroación Territorial. ----------

Del derribo de árboles

Los artículos 118 y 119 de la Ley Ambiental del Distrito Federal establecen que para realizar la poda, derribo y/o trasplante de árboles se requiere autorización previa de la Delegación respectiva, la cual deberá estar sustentada mediante un dictamen técnico emitido por la Delegacion correspondiente que avale la factibilidad del derribo, poda y/o trasplante de árboles. ----------

De igual forma, el articulo 90 fracciones I y II de la Ley en cita dispone que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, en los siguientes términos: ----------

"( ) *I. Restaurando el área afectada.*

II. Llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta ( )" ----------

Asimismo, se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal. ----------

Derivado del reconocimiento de hechos, asentado en el Acta Circunstanciada en fecha treinta y uno de julio de dos mil trece, levantada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en la que se hizo constar que en los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se observaron 23 árboles de diferentes especies en pie y el derribo de 3, asimismo, se observaron sellos de clausura colocados por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal ----------

En este mismo sentido, la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que con fecha veintiséis de julio de dos mil trece, practicó visita domiciliaria a los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, respecto a presuntos derribos de árboles imponiendo como medida de seguridad la clausura temporal total de las obras al constatarse el derribo de 15 árboles y poda excesiva de uno, sin contar con las autorizaciones correspondientes, por lo que se le impuso una sanción económica de 1,100 días de salario mínimo general vigente en el a las sanciones correspondientes se levantaros los sellos de clausura.----------

Sin embargo, con fecha ocho de julio de dos mil catorce, una de las personas denunciantes envió a esta Entidad vía correo electrónico, tres placas fotográficas de los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, de las que se desprende el derribo de un individuo arbóreo. ----------

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental con el propósito de evitar las afectaciones de árboles en los predios objeto de la investigación, toda vez que nuevamente se están llevando a cabo trabajos de derribos de árboles al interior de los citados predios. ----------

Por otra parte, la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informo a

esta entidad que cuenta la siguiente documentación respecto al arbolado en los predios motivo de la investigación

- Para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11, cuenta con una solicitud de fecha catorce de mayo de dos mil trece, para el derribo de 12 árboles, trasplante de 5 y conservación de 14, donde existen 31 individuos arbóreos, para llevar a cabo trabajos de demolición de construcciones existentes.

- Para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17, cuenta con una solicitud para el derribo de 7 árboles, trasplante de 10, y conservación de 39, siendo un total de 56 árboles, para efectos de trabajos de demolición

No obstante no se ha emitido autorización para dichas solicitudes; por lo que corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar el estatus de las mismas ——

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible deducir ----------

- Los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día diez de abril de mil novecientos noventa y siete, les corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ——————————

- Los predios motivo de denuncia cuentan con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación, registrado con el número de folio 27847-61AVBE13, en el que se dictamina procedente la constitución de un Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, solicitado, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 199, con fecha de inscripción del ocho de noviembre de dos mil trece, para desarrollar un proyecto constructivo en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, consistente en 49 viviendas únicamente en 10 torres de 4 y 5 niveles, donde la superficie máxima de construcción habitable es de 5,204.70 m^2, de los cuales 4,841.00 m2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m^2 (34.76%). ——————————

- Con base en el Polígono de Actuación autorizado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, el cual certifica el uso de suelo permitido en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación ----------

- La obra nueva que se ejecuta en los predios motivo de investigación, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/002/14, en modalidad de obra nueva para la construcción de 49 viviendas en 10 torres de 4 y 5 niveles, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, con una superficie máxima de construcción habitable es de 5,204.70 m^2, de los cuales 4,841.00 m2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m^2 (34.76%); el cual fue registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13. ----------

- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que mediante Resolución Administrativa se determinó una multa del cinco por ciento del valor de los trabajos de construcción detectados, así como la clausura total, toda vez que no se cumplieron con las restricciones que marca el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32687-151LOMY13, no obstante una de las personas denunciantes informó que dichos sellos fueron retirados. ----------

- La Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, informó que con fecha veintiséis de julio de dos mil trece, practicó visita domiciliaria a los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, respecto a presuntos derribos de árboles imponiendo como medida de seguridad la clausura temporal total de las obras al constatarse el derribo de 15 árboles y poda excesiva de uno, sin contar con las autorizaciones correspondientes, por lo que se le impuso una sanción económica de 1,100 días de salario mínimo general vigente en el a las sanciones correspondientes se levantaros los sellos de clausura ----------

- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental con el propósito de evitar las afectaciones de árboles en los predios objeto de la investigación, toda vez que nuevamente se están llevando a cabo trabajos de derribos de árboles al interior de los citados predios. ----------

- La Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informo a esta entidad que cuenta la siguiente documentación respecto al arbolado en los predios motivo de la investigación: Para el predio ubicado en Cerrada de la Cruz número 11, cuenta con una solicitud de fecha catorce de mayo de dos mil trece, para el derribo de 12 arboles, trasplante de 5 y conservación de 14, donde existen 31 individuos arbóreos, para llevar a cabo trabajos de demolición de construcciones existentes. Para el predio ubicado en Callejón de la Cruz número 17, cuenta con una solicitud para el derribo de 7 árboles, trasplante de 10, y conservación de 38, siendo un total de 56 árboles, para efectos de trabajos de demolición. Sin embargo dicha Dirección señala que hasta la fecha no se han autorizado las referidas solicitudes. ----------

- Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si ha sido otorgada autorización, visto bueno u opinión alguna para la poda o el derribo de árboles, en los predios motivo de la investigación, en su caso, proporcionar el dictamen técnico que avale la autorización e informar del sitio designado para la disposición del producto derivado de las actividades autorizadas. ----------

- Por lo anterior, corresponde a la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal realizar una opinión respecto al impacto vial que ocasionará el proyecto que se ejecuta en los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con la finalidad de determinar, en su caso, las medidas o adecuaciones para disminuir el impacto vial en la Colonia Lomas de Memetla, toda vez que el Callejón de la Cruz como acceso principal, por sus dimensiones, utilizarse en doble sentido, e incrementar el flujo vehicular con 111 vehículos más de habitantes y los que se requieran para servicios se verá impactado. ----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- A Los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, les corresponde la zonificación H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre; no obstante se cuenta con un polígono de actuación, por lo cual se debe respetar la superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, la superficie máxima de construcción habitable de 5,204.70 m^2 de los cuales 4,841.00 m^2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m^2 (34.76%), así como la construcción de 49 viviendas únicamente en 10 torres de 4 y 5 niveles, esto señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13, de fecha ocho de noviembre de dos mil trece, para los citados predios ----------

SEGUNDO.- La obra nueva que se ejecuta en los predios motivo de investigación, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/002/14, en modalidad de obra nueva para la construcción de 49 viviendas en 10 torres de 4 y 5 niveles, en una superficie total de terreno de 3,718.50 m^2, con una superficie máxima de construcción habitable es de 5,204.70 m^2, de los cuales 4,841.00 m2 se permiten sobre nivel de banqueta, área libre 2,425.94 m^2 (65.25%) y un desplante total de 1,292.56 m^2 (34.76%), el cual fue registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 32687-151LOMY13 ----------

TERCERO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que mediante Resolución Administrativa se determinó una multa del cinco por ciento del valor de los trabajos de construcción detectados, así como la clausura total, toda vez que no se cumplieron con las restricciones que marca el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 32687-151LOMY13; por lo que corresponde a dicha Dirección General informar las razones de hecho y de derecho que motivaron el retiro de sellos de clausura colocados en los predio ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, de esa Demarcación Territorial, así como constatar que se cumple con el Registro de Manifestación de Construcción Correspondiente. ----------

CUARTO.- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, instrumentar acciones de inspección y vigilancia ambiental con el propósito de evitar las afectaciones de árboles en los predios objeto de la investigación, toda vez que nuevamente se están llevando a cabo trabajos de derribos de árboles al interior de los citados predios ----------

QUINTO.- Corresponde a la Dirección General de Servicios Urbanos de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informar si ha sido otorgada autorización, visto bueno u opinión alguna para la poda o el derribo de árboles, en los predios motivo de la investigación, en su caso, proporcionar el dictamen técnico que avale la autorización e informar del sitio designado para la disposición del producto derivado de las actividades autorizadas. ----------

SEXTO .- Corresponde a la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal realizar una opinión respecto al impacto vial que ocasionará el proyecto que se ejecuta en los predios ubicados en Cerrada de la Cruz número 11 y Callejón de la Cruz número 17, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, con la finalidad de determinar, en su caso, las medidas o adecuaciones para disminuir el impacto vial en la Colonia Lomas de Memetla, toda vez que el Callejón de la Cruz como

acceso principal, por sus dimensiones, utilizarse en doble sentido, e incrementar el flujo vehicular con 111 vehículos más de habitantes y los que se requieran para servicios se verá impactada. ----------

SEPTIMO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal y a la Delegación Cuajimalpa de Morelos revisar la procedencia de solicitar al Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Distrito Federal el aseguramiento de los folios del inmuebles materia de esta resolución, considerando los argumentos vertidos en la misma. ----------

OCTAVO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

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

DECIMO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, y por oficio a las Dirección General Jurídica y de Gobierno y de Servicios Urbanos, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y a la Dirección de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal. ----------

Así lo proveyó y firma por sextuplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

OMRR/MFC/SRM