RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 NOV 2012 .----------

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 la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1521-SOT-693, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de agosto de 2011, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) las presuntas violaciones al uso de suelo y la construcción del proyecto urbano denominado 'Sendero Santa Fe', en el predio ubicado en Calle México Toluca número 5454, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 19 de agosto de 2011, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción e impacto urbano en el predio ubicado en Carretera México-Toluca 5454, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 26 del mismo mes y año, mediante correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar las Visitas para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:----------

Reconocimiento de hechos de fecha 29 de agosto de 2011: "(...) se constató un predio de superficie aproximada a los 9,000.00 m^2, al frente del mismo se observa publicidad en la que se refiere 'Sendero Santa Fe', asimismo en uno de los accesos se observan distintos letreros, entre los cuales destacan la Manifestación de Construcción Tipo "C" folio VI-M/072/08-C; vencimiento 07/octubre/2011, así como un segundo letrero donde se señala 'Modificación Conjunto Habitacional Hotel Sendero Santa Fe', Estudio de Impacto Urbano folio 51687-180CHED10 (...) se tomaron coordenadas UTM 1.- 470247, 2141015, 2.- 47037, 2141031; 3.- 470312, 2140883; 4.- 470258, 2140875 (...)".----------

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de septiembre de 2011: "(...) en presencia del representante legal de la empresa 'Inmobiliaria Arav, S.A. de C.V.' [desarrolladores del proyecto de mérito] (...) hace entrega de: ----------

1. Memoria Descriptiva Arquitectónica 'Sendero Santa Fe' del mes de julio-2010.----------
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/430/09 de fecha 15 de julio de 2009.----------
3. Manifestación de Construcción Tipo "C" folio VI-M/072/08-C de fecha 07 de octubre de 2008.----------
4. Manifestación de Construcción Tipo "C" folio VI-FM-005-10 de fecha 16 de agosto de 2010.----------

5. Certificado de Zonificación folio 19037-183OCNU10 de fecha 10 de mayo de 2012.----------
6. Impacto Urbano de fecha 01 de octubre de 2009 folio DGAU.09/DEIU/063/2009.----------
7. Dictamen de Impacto Urbano de fecha 17 de agosto de 2011 folio DGAU.11/DEIU/024/2011.-----
8. Resolutivo de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007658/2010 de fecha 16 de diciembre de 2010 (...) se notificó el oficio PAOT-05-300/300-4604-2011.----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. En fecha 28 de febrero de 2011, atendió el requerimiento y aportó las siguientes documentales en copias simples: Memoria Descriptiva Arquitectónica del mes de julio de 2010; Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/430/09 de fecha 15 de julio de 2009; Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio VI-M/072/08-C ante la ventanilla Única Delegacional el 07 de octubre de 2008; Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" folio VI-FM-005-10 ante la ventanilla Única Delegacional el 25 de agosto de 2010; Certificado de Zonificación folio 19037-183OCNU10 de fecha 10 de mayo de 2012; Impacto Urbano de fecha 01 de octubre de 2009, DGAU.09/DEIU/063/2009; Dictamen de Impacto Urbano de fecha 17 de agosto de 2011, DGAU.11/DEIU/024/2011 y Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/007658/2010 de fecha 16 de diciembre de 2010.---------

Requerimientos a las autoridades

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

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos*.- (ofs. PAOT-05-300/300-4605-2011 de fecha 19 de agosto, PAOT-05-300/300-5691 de fecha 07 de noviembre todos de 2011, PAOT-05-300/300-2182-2012 de fecha 30 de abril y PAOT-05-300/300-3663-2012 de fecha 16 de julio ambos del 2012) Certificado de Uso de Uso de Suelo; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Impacto Ambiental e Impacto Urbano, así como permitir consultar los expedientes que se hayan formado en esa Dirección General para el predio en comento. Se consultó el expediente y se obtuvo copia simple de las siguientes documentales: ----------

1. Certificado de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio MAOM246808 de fecha 31 de enero de 2008.----------
2. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio 19037-183OCNU10 de fecha 10 de mayo de 2010.----------
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/180/07 de fecha 20 de marzo de 2007.---
4. Oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-119322/2010 de fecha 09 de agosto de 2010.----------
5. Oficio número 101/1867, expediente DGAU.11/DEIU/024/2011 de fecha 17 de agosto de 2011.--
6. Oficio número 101/2547, expediente DGAU.09/DEIU/063/2009 de fecha 01 de octubre de 2009.-
7. Oficio número DGAU.12/DOUL/0641 de fecha 20 de marzo de 2012.----------
8. Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio VI-FM-005-10, ingresado en Ventanilla Única Delegacional en fecha 25 de agosto de 2010.----------

A la *Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (of.PAOT-05-300/300-5690-2011 de fecha 07 de noviembre de 2011) copia simple de la Resolución definitiva por la que aprueba el Polígono de Actuación mencionado en el Certificado de

Uso de Suelo y Factibilidades folio 19037-183OCNU10. Mediante oficio SEDUVI/CGDAU/DGDU/DIDU/1414/11 de fecha 28 de noviembre de 2011, informó que en el certificado citado no se hace referencia a la aprobación de un Polígono de Actuación, sin embargo, si se refiere al Dictamen de aclaración de aplicación de la normatividad autorizado por esa Dirección General.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5689-2011, de fecha 07 de noviembre de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado el día 10 del mismo mes y año mediante correo electrónico.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo Urbano (zonificación) y Construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997, aplicable al presente caso, al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por encontrarse en el tramo Boulevard Reforma-Bulevar Reforma Poniente. (Carretera Federal México – Toluca). Del Km. 18 a Avenida Veracruz. En el paramento Sur le aplica una zonificación directa de HM 5/40 (Habitacional Mixto 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) en donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.----------

En este sentido, la Norma General de Ordenación número 10 establece que para predios con superficies a partir de 1,000 m2, y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro: ----------

SUPERFICIE DEL PREDIO M^2	NÚMERO DE NIVELES MAXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los

Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.----------

Al respecto, de las probanzas que obran en el expediente, se tiene el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades folio 19037-183OCNU10 de fecha 10 de mayo de 2010 expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el cual se asigna al predio objeto de investigación la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre), por ubicarse dentro de la franja de 40 metros de ancho de Área con Potencial de Desarrollo y por la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, donde le autoriza la construcción de 252 viviendas en 70,000 m^2, hotel en 15,000 m^2, comercio en 2,000.00 m^2 y oficinas en 15,000.00 m^2, teniendo una superficie máxima de construcción de 102,000.00 m^2.----------

Asimismo, se consultó la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, constatando que el Certificado descrito en el párrafo que antecede efectivamente fue emitido por esa Secretaría.----------

Aunado a lo anterior, derivado de la información del certificado citado y del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio VI-M/072/08-C, se tiene una superficie del predio de 9,989 m^2, con una superficie de desplante de 2,684.60 m^2, un estacionamiento descubierto de 870.70 m^2, 2 sótanos de 13,442.55 m^2, es decir se tiene una superficie total de construcción de 58,751.70 m^2 y área libre de 7,304.90 m^2 equivalente al 73.12%.----------

En el mismo orden de ideas, el estacionamiento descubierto y los referidos sótanos no se cuantifican por encontrarse fuera del área de construcción y debajo del nivel de baqueta respectivamente, por lo que los 14,313.25 m^2 del referido estacionamiento y los sótanos se restan de la superficie total de construcción (58,751.70 m^2), de lo que se obtiene una superficie total (cuantificable) de construcción de 44,438.45 m^2.----------

Finalmente, la Manifestación de Construcción con folio VI-FM-005-10 fue emitida solamente para la construcción de un tercer sótano y dado que el mismo se encuentra bajo el nivel de banqueta la superficie total construida (cuantificable) no se ve modificada quedando 44,438.45 m^2.----------

Al contar con 22 niveles de altura, una superficie total de construcción (cuantificable) de 45,309.15 m^2, en una superficie de desplante de 2,684.60 m^2, un porcentaje de área libre de 73.12%, el Registro de Manifestación de Construcción folio VI-FM-005-10, cumple con la zonificación aplicable HM22/50. misma que le permite una superficie máxima de construcción de 83,519.43 m^2----------

Impacto Urbano e Impacto Ambiental

El articulo 60 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece en sus fracciones I y IV que deberán presentar previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones que correspondan, el estudio de impacto urbano o urbano – ambiental, quienes pretendan llevar a cabo una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado, cuando se rebasen en forma significativa las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos del área o zona donde se pretenda ejecutar y cuando signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o al patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico, respectivamente. ----------

Al respecto, en el caso que nos ocupa personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el día 09 de agosto de 2012, la consulta de los expedientes formados en la Dirección General de Obras y Desarrollo

Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, obteniendo copia simple del Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.12/DOUL/0641 y Dictamen de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007658/2010. ----------

En dicha autorización, se menciona que el proyecto consistirá en la construcción y operación de un conjunto habitacional, las torres A y D conformadas por cuatro niveles con siete departamentos cada una y las Torres B y C cada una con cinco niveles y ocho departamentos; todas ellas incluirán estacionamiento, área de guardado, salón de usos múltiples, alberca, gimnasio, planta de tratamiento de aguas residuales y planta eléctrica de emergencia.----------

Para dicho proyecto se establecieron las siguientes condicionantes, descritas en el apartado IV de los resolutivos: ----------

- 2.1: se deberán rehabilitar 500 metros del colector marginal margaritas de 0.61 m (24 pulgadas) de diámetro, dejando una servidumbre de paso para poder acceder en caso de requerirse mantenimiento preventivo y/o correctivo a dicho colector y el mismo cauce de la Barranca Margaritas.----------

- 3.1.2: cumplirá con la medida de mitigación al interior del predio, con la construcción de una planta de tratamiento para las aguas residuales, presentando el proyecto ante el referido Sistema, adicionalmente se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial.----------

- 3.1.1: el proyecto deberá respetar la restricción de construcción de 10.00 metros sobre el frente del predio (carretera México-Toluca), así como los accesos y salidas del estacionamiento deberán ser seguros y expeditos para no afectar las vialidades del mismo, mismo que se dispondrán hacia la vialidad de la carretera México-Toluca.----------

- 3.1.4:----------

    - Mejoramiento de banquetas.----------
    - Correcciones geométricas en los cruces peatonales.----------
    - Señalización horizontal y vertical.----------
    - Mobiliario urbano.----------
    - Iluminación.----------
    - Vegetación.----------

Por cuanto hace a la Autorización en materia de Impacto Ambiental folio SMA/DGRA/DEIA/007658/2010, de fecha 16 de diciembre de 2010, expedida por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, se determinó un proyecto denominado "modificación del conjunto habitacional y hotel sendero santa fe", a desarrollarse en una superficie de 9,989.50 m^2, estableciendo las siguientes condicionantes: ----------

- 1.3: deberá respetarse la delimitación de la zona federal de la barranca Memetla y arroyo Castorena, cuidar y respetar la flora y la fauna de esa área colindante con el predio del proyecto, para lo cual deberá presentar un Programa de Protección a la barranca.----------

- Realizar la plantación de 255 individuos arbóreos en el interior del predio.----------

- Toda vez que se realizó el derribo de cuatro individuos arbóreos, sin contar con la autorización correspondiente, deberá realizar una restitución física total de 28 árboles.----------

No obstante lo anterior, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones vigilará el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano folio DGAU.11/DEIU/024/2009 de fecha 17 de agosto de 2011, las cuales se describen en su apartado IV. **Resolución**.----------

En el mismo sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal en el ámbito de sus facultades vigilara el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el oficio número SMA/DGRA/DEIA/007658/2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, mediante el cual se emitió Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental, por parte de esa Dirección General, en su apartado **Resuelve**.----------

Resultado de la Investigación

- Al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto 22 niveles máximos de construcción y 50% de área libre) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos y la Norma de Ordenación General número 10.----------

- Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio 19037-183OCNU10, para la construcción de hasta 252 viviendas en 70,000 m^2, hotel en 15,000 m^2, comercio en 2,000.00 m^2 y oficinas en 15,000.00 m^2, teniendo una superficie máxima de construcción de 102,000.00 m^2 en el total del predio, lo que cumple con la zonificación aplicable.----------

- Se registró Manifestación de Construcción para 252 viviendas, comprendidas en tres edificios de 22 niveles de altura con 3 sótanos los cuales no cuantifican como nivel por encontrarse debajo del nivel de banqueta, en una superficie máxima de construcción de 44,438.45 m^2, por lo que el proyecto cumple con la zonificación aplicable.----------

- El proyecto cuenta con dictamen positivo en materia de impacto urbano folio DGAU.09/DEIU/024/2011, de fecha 17 de agosto de 2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno del Distrito Federal.----------

- Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el ámbito de sus atribuciones, vigilar que se cumplan las condicionantes descritas en el punto 2.1 y 3.1.2, del apartado IV del impacto urbano DGAU.09/DEIU/024/2011.----------

- Corresponde a la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, en el ámbito de sus facultades vigilar que se cumplan las condicionantes descritas en el apartado 3.1.1, del apartado IV del impacto urbano DGAU.09/DEIU/024/2011.----------

- Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Proyectos de la Autoridad del Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en el ámbito de sus atribuciones, vigilar que se cumplan las condicionantes descritas en el punto 3.1.4, del apartado IV del impacto urbano DGAU.09/DEIU/024/2011.----------

- El proyecto cuenta con autorización condicionada en materia de impacto ambiental número SMA/DGRA/DEIA/007658/2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, expedida por la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

- Corresponde a la Comisión Nacional del Agua, en el ámbito de sus atribuciones vigilar que el proyecto de mérito no invada la delimitación de la zona federal correspondiente a la "Barranca Memetla".----------

- Corresponde a la Dirección de Reforestación, Urbana, Parques y Ciclovías adscrita a la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones vigilar que se cumplan las condicionantes descritas en el punto 1.3, de los resolutivos de la autorización en materia de impacto ambiental SMA/DGRA/DEIA/007658/2010.----------

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 en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

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

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

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, al Organismo de Cuencas de la Comisión Nacional del Agua, al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a la Secretaría de Transportes y Vialidad del Distrito Federal, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y a la Dirección de Reforestación, Urbana, Parques y Ciclovías de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal.----------

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

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

VMG/JLGM/EMVL