



Expediente: PAOT-2019-336-SOT-133

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2019

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-336-SOT-133, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de enero de 2019, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina números 440 y 450, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de febrero de 2019.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Secretaría de Marina números 440 y 450, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por malla ciclónica sin constatar actividades de construcción.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **HC 3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas Verdes).



Expediente: PAOT-2019-336-SOT-133

Adicionalmente, la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, en el que se asentó la constitución del polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/D-POL/067/2017, en el que se especificó que conforme al Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación SEDUVI/DGDU/0082/2017, que el predio de mérito cuenta con superficie de 23,865.97, de los cuales, 19,091.81 m² corresponden a zonificación Habitacional, 2,883.14 m² corresponden a Área Verde y 1,891.02 m² corresponden a Zona Federal, para llevar a cabo el proyecto de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².

No obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción.

2.- Impacto urbano e impacto ambiental

A. Impacto urbano

A petición de esta Entidad la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, en sentido positivo para el proyecto consistente en la construcción de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura en el predio de interés; por lo que, el desarrollador queda condicionado a dar cabal cumplimiento a las medidas de integración urbana del Dictamen de referencia.

En este sentido, se desprende que el predio ubicado en Avenida Secretaría de Marina números 440 y 450, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, en sentido positivo para el proyecto consistente en la construcción de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².

B. Impacto ambiental

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, cuenta con expediente DEIA-ME-1285/2018, integrado con motivo de la manifestación de impacto ambiental en modalidad general, por lo que se emitió la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012660/2018, de fecha 14 de septiembre de 2018, respecto a la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado "CONJUNTO HABITACIONAL AV. SECRETARÍA DE MARINA No. 440 Y 450",



Expediente: PAOT-2019-336-SOT-133

consistente en la construcción de un conjunto habitacional conformado por 198 viviendas distribuidas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².

En este sentido, se desprende que el predio objeto de investigación, cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012660/2018, de fecha 14 de septiembre de 2018, que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de 198 viviendas distribuidas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².

En conclusión, el predio cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Autorización en Materia de Impacto Ambiental, sin embargo, a la fecha de emisión del presente instrumento no se han realizado actividades de construcción en el sitio de referencia.

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Avenida Secretaría de Marina números 440 y 450, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por malla ciclónica sin constatar actividades de construcción.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación la zonificación **HC 3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) y **AV** (Áreas Verdes), por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 16 referente a “predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA)” y requiere de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación.
3. La Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México remitió copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, en el que se asentó la constitución del polígono de actuación SEDUVI/CGDAU/D-POL/067/2017, en el que se especificó que conforme al Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación SEDUVI/DGDU/0082/2017, que el predio de mérito cuenta con superficie de 23,865.97, de los cuales, 19,091.81 m² corresponden a zonificación Habitacional, 2,883.14 m² corresponden a Área Verde y 1,891.02 m² corresponden a Zona Federal, para llevar a cabo el proyecto de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m².



Expediente: PAOT-2019-336-SOT-133

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó que para el predio de mérito no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni Registro de Manifestación de Construcción. -----
5. La Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio de interés con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en sentido positivo SEDUVI/DGAU/4760/2018 DGAU.18/DEIU/060/2018 de fecha 15 de noviembre de 2018, para el proyecto consistente en la construcción de 207 viviendas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m². -----
6. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente para la Ciudad de México, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/012660/2018, de fecha 14 de septiembre de 2018, respecto a la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la construcción, operación y mantenimiento del proyecto denominado "CONJUNTO HABITACIONAL AV. SECRETARÍA DE MARINA No. 440 Y 450", consistente en la construcción de un conjunto habitacional conformado por 198 viviendas distribuidas en 2 torres de 22 y 23 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,157.70 m² (9.04%), área libre de 21,708.27 m² (90.96%) y una superficie de construcción cuantificable de 48,651.85 m². -----

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

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

R E S U E L V E

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

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

JELN/RMGG/EMVL