

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 SEP 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-1675-SOT-702, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 05 de junio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 19 de junio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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, impacto urbano y movilidad) y factibilidad de servicios**A. Zonificación**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un nivel de altura hecho a base de estructuras metálicas. En el exterior del predio se exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----



Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **4,196.00 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/003/16 para obra nueva con vigencia del 31 de octubre de 2016 al 31 de octubre de 2019 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/50 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), así como la zonificación HM 5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Carretera Federal México-Toluca del tramo C-D de Kilometro 18 a Avenida Veracruz (paramento sur), de conformidad con el Programa Delegacional de desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

Adicionalmente, al predio motivo de denuncia, le aplica la Norma de Ordenación de las Áreas con Potencial de Desarrollo que son las áreas con potencial de desarrollo clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E), situada en una franja de 40 metros de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el Kilómetro 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz en la que se podrá aplicar la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios", en la que es requisito indispensable presentar los estudios de impacto urbano al entorno de la zona de influencia del proyecto propuesto. -----

Derivado de lo anterior, al contar el predio con una superficie de 4,001 m² en adelante, es decir **4,196.00 m²**, de superficie de terreno y con un frente de **15.14 m**, de acuerdo con lo señalado en la Norma General de Ordenación número 10, predios con superficie a partir de 1,000 m² y con un frente mínimo de 15 m, al predio de referencia le aplica la zonificación HM 22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), por localizarse dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

	Zonificación	Sup. de predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Zonificación directa	H 3/50	4 196 00	2,098 00	50	2,098 00	50	6,294 00	1.5	3	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad	HM 5/40	4 196 00	1,678 40	40	2 517 60	60	12,588 00	3	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10	HM 22/50	4,196 00	2,098 00	50	2,098 00	50	46,156 00	11	22	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 31755-151RAED13 de fecha 28 de octubre de 2013, en el cual se asentaron las zonificaciones referidas aplicables aplicable al predio investigado. -----

Por otra parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos folio 24459-61CALU14 de fecha 18 de julio de 2014, en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 229, con fecha de inscripción del 23 de julio de 2014, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 35 niveles de altura

(primer nivel a doble altura más 33 niveles) para 434 viviendas, integrado de la siguiente manera: -----

Sup. del predio m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción cuantificable m ²	Viviendas	Niveles	Uso
	m ²	%	m ²	%				
4,196.00	2,168.00	51.67	2,028.00	48.33	Sobre nivel de banqueta 46,021.94	434	35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles)	Habitacional

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación lo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación que le asigna la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios" aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

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 relocalizar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la Carretera Federal México-Toluca donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles) para 434 viviendas, una superficie de construcción cuantificable de 46,021.94 m², superficie de desplante de 2,028.00 m² (48.33%) y área libre de construcción de 2,168.00 m² (51.67%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido por la zonificación **HM 22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) que le asigna la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios", aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. Asimismo, la Carretera Federal México-Toluca es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional citado. -----

B. Impacto urbano, movilidad y factibilidad de servicios

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un nivel de altura hecho a base de estructuras metálicas. En el exterior del predio se exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----



La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 de fecha 28 de abril de 2016 en sentido positivo para un conjunto habitacional consistente en 2 torres de 35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles) y 5 sótanos, desplante de 1,862.70 m² (44.39%), área libre de 2,333.30 m² (55.61%) y una superficie total de construcción de 64,141.92 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 60964-151RAED16	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	4,196.00 m ²	4,196.00 m ²
Viviendas	434	434
Niveles	35	35
Área libre de construcción	2,168.00 m ² (51.67%)	2,333.30 m ² (55.61%)
Superficie de desplante	2,028.00 m ² (48.33%)	1,862.70 m ² (44.39%)
Superficie de construcción cuantificable	46,021.94 m ²	45,994.55 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	46,021.94 m ²	45,994.55 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	19,807.45 m ²	18,147.37 m ²
Superficie total de construcción	65,829.39 m ²	64,141.92 m ²
Sótanos	5	5
Cajones de estacionamiento	756	786

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016, establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto habitacional en 35 niveles en el predio de interés en las materias de vialidad y de agua y drenaje, entre otras materias, las cuales consisten en lo siguiente: -

En materia de vialidad: Mediante oficio DPV-2848-15 de fecha 02 de octubre de 2015 la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable en materia de vialidad debiendo realizar el pago por aprovechamiento para prevenir, mitigar compensar los efectos del impacto vial de conformidad con el artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México para que la Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento de la Ciudad de México realice la opinión para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial; el promotor deberá desarrollar a su cargo y costa las medidas de integración urbana consistentes en la elaboración de estudios, proyectos ejecutivos y la implementación de acciones y obra pendiente a la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad de las intersecciones de Carlos Echánove entre Las Palmas y Jesús Romero Flores, de Carlos Echánove y Prolongación Vista Hermosa, de Avenida Vasco de Quiroga y Juan S. Agraz y de Lomas de Vista Hermosa (Julián Adame) y Carlos Echánove; así como las medidas de mitigación zonal consistentes en Estudio de Movilidad Regional para determinar la problemática de la vialidad primaria y secundaria dentro del polígono denominado El Yaqui-La Rosita, el cual se realizara con los aprovechamientos correspondientes al pago de derechos del artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

Sin embargo, es de mencionar que el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997 vigente, con 21 años de antigüedad respecto al presente año 2018, señala que la Delegación Cuajimalpa de Morelos, por su ubicación geográfica es el paso obligado de las vialidades que comunican a la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca Estado de México, como es el caso de la Carretera Federal México-Toluca por lo que se considera una vialidad de integración regional; sin embargo, la Carretera Federal México-Toluca muestra una falta de integración vial principalmente en su sentido norte-sur ocasionado por la insuficiencia de cruces de la Carretera México-Toluca, y aunado a la falta de continuidad en las vías alternas a la carretera, en especial en la parte sur de Contadero-Santa Fe-Álvaro Obregón, por lo que resulta insuficiente para el flujo vehicular, ocasionando congestionamientos viales, los cuales son incrementados por el uso de suelo habitacional mixto con el que colinda. -----

Adicionalmente, la Carretera Federal México-Toluca es una de las vialidades donde circulan 10 rutas de transporte por lo que en esa zona se ha concentrado la comunicación de la zona centro de la delegación con la zona poniente de la ciudad realizándose un flujo de personas y bienes principalmente a través de la citada carretera, sin embargo, la comunicación norte-sur en relación con la Delegación Álvaro Obregón y con el Estado de México, se proporciona en forma secundaria, como reflejo del desarrollo vial insuficiente. Adicionalmente, la relación de la Ciudad de México con la Ciudad de Toluca, Estado de México genera mayor cantidad de viajes-persona, con cerca de 10,000 pasajeros diarios, por lo que en cuanto al funcionamiento de las vialidades para este flujo, la Autopista de Cuota México-Toluca al igual que las demás de cuota en el área, cuentan con altos niveles de servicio, contrario a la Carretera Federal que cuenta con bajos niveles de servicio. -----

Así las cosas, las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 para el predio motivo de denuncia, no contemplaron el diagnostico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado desde 1997 en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, ni considera las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018, toda vez que las medidas de integración urbana establecidas en el citado dictamen de estudio de Impacto urbano se relacionan únicamente al entorno del predio investigado y no a así a las transformaciones urbanas que ha sufrido la zona aledaña a la Carretera México-Toluca. -----

En materia de agua y drenaje: Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1002646/2016/2015 de fecha 15 de enero de 2016 el Sistema de Aguas para la Ciudad de México emitió opinión técnica para Estudio de Impacto Urbano, en el que determinó que de conformidad con la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas", en la que los inversionistas asumen los compromisos para llevar a cabo contratación de Estudios Técnicos que permitirán a las autoridades determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existentes en la zona de interés (Carretera Federal México-Toluca), debiendo presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el resultado de dichos Estudios Técnicos; el inversionista deberá dar cumplimiento a las medidas de integración urbana que se establezcan, obligación que se asumió en función de la Carta Compromiso. -----

Sin embargo, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no se localizó antecedente de factibilidad de servicios ni conexiones a la red de drenaje para el predio de interés. -----



Adicionalmente, el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 1997, señala como una problemática para la Delegación Cuajimalpa de Morelos un déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, debido a que la población demanda 480 lt/seg, mientras que la dotación es de únicamente 420 lt/seg. Ahora bien, la Carretera México-Toluca donde se localiza el predio motivo de denuncia se considera una Zona con Potencial de Desarrollo que son zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano y que cuentan con accesibilidad y servicios; sin embargo, la zona carece de factibilidad de servicios. -----

En razón de lo anterior, se considera que, si bien el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 para el predio investigado, estableció como medida de integración urbana en materia de agua y drenaje el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas", lo cierto, es que el proyecto de obra nueva de 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios que garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje, aunado a que en la Delegación Cuajimalpa de Morelos se determinó que existe una problemática de déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, conforme al Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente, para el año 1997 en que se publicó el citado Programa. -----

En este sentido, se desprende que el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 de fecha 28 de abril de 2016, con el que se emitió dictamen positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles) para 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable 45,994.55 m². Dicha autorización en materia de impacto urbano se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 con base en el polígono de actuación autorizado; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar que el dictamen de estudio de impacto de movilidad aprobado para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 del predio motivo de denuncia, considere la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018; en caso contrario, determinar la improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en esta Ley, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia; así como negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que el predio de interés contará con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario o en su caso; así como realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que si bien se estableció como medida de integración urbana el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas" en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, lo cierto es que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el citado Dictamen, únicamente en el caso de su cumplimiento total, así como en materia de movilidad garantizar que se dé solución a la problemática vial de la Carretera México-Toluca señalada en el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018 y en materia de agua y drenaje se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un nivel de altura hecho avance de estructuras metálicas. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra, no se constataron trabajos de construcción de una obra nueva. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta para el predio motivo de denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/003/16 con vigencia del 31 de octubre de 2016 al 31 de octubre de 2019, en modalidad de obra nueva, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, derivado de la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado autorizado, de los cuales se desprende lo siguiente: -----



Elementos	Certificado 60964-151RAED16	RMC V1-MC/003/16 (obra nueva)
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	4 196.00 m ²	4 196.00 m ²
Viviendas	434	372
Niveles	35	33
Área libre de construcción	2 168.00 m ² (51.67%)	2 333.00 m ² (53.22%)
Superficie de desplante	2 028.00 m ² (48.33%)	1 963.00 m ² (46.78%)
Superficie de construcción cuantificable	46 021.94 m ²	45 994.25 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	46 021.94 m ²	45 994.25 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	19 807.45 m ²	18 147.37 m ²
Superficie total de construcción	65 829.39 m ²	64 141.62 m ²
Sótanos	5	5
Cajones de estacionamiento	756	804

En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de una obra nueva que se llevan a cabo en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/003/16 con vigencia del 31 de octubre de 2016 al 31 de octubre de 2019, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 33 niveles de altura para 372 viviendas, con desplante de 1,963.00 m² (46.78%), área libre de 2,333.00 m² (53.22%) y superficie de construcción cuantificable de **45,994.25 m²**, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 en términos del polígono de actuación autorizado. -----

3.- En materia ambiental (impacto ambiental)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un nivel de altura hecho avance de estructuras metálicas. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra, no se constataron trabajos de construcción de una obra nueva. -----

Al respecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015 de fecha 8 de abril de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional consistente en 2 torres de 33 niveles de altura para 400 viviendas y 5 sótanos para 604 cajones de estacionamiento, desplante de 1,862.70 m² (34.43%), área libre de 2,333.30 m² (55.61%) y una superficie total de construcción de 64,141.92 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 60964-151RAED16	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	4 196.00 m ²	4 196.00 m ²
Viviendas	434	400
Niveles	35	33
Área libre de construcción	2 168.00 m ² (51.67%)	2 333.30 m ² (55.61%)

Superficie de desplante	2 028.00 m ² (48.33%)	1,862.70 m ² (44.39%)
Superficie de construcción cuantificable	46,021.94 m ²	45,994.55 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	46,021.94 m ²	45,994.55 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas	19,807.45 m ²	18,147.37 m ²
Superficie total de construcción	65,829.39 m ²	64,141.92 m ²
Sótanos	5	5
Cajones de estacionamiento	756	696

De lo anterior se desprende que al predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015 de fecha 8 de abril de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 33 niveles de altura para 400 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,995.55 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, en términos del polígono de actuación autorizado, por lo que corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, vigilar el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la citada Resolución. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 5392, Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de un nivel de altura hecho a base de estructuras metálicas. En el exterior del predio se exhibía letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. ---
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponden las zonificaciones **H 3/50** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre), **HM 5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Carretera Federal México-Toluca del tramo C-D de Kilómetro 18 a Avenida Veracruz (paramento sur), así como **HM 22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), al contar con **4,196.00 m²** de superficie de terreno, con un frente de **15.14 m** y por localizarse dentro de las Áreas con Potencial de Desarrollo, siendo aplicable la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios", asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 31755-151RAED13 de fecha 28 de octubre de 2013, en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables al caso. -----

3. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres de 35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles) para 434 viviendas, superficie de construcción cuantificable de 46,021.94 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 2,028.00 m² (48.33%) y área libre de 2,168.00 m² (51.67%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación **HM 22/50** que le asigna la Norma General de Ordenación número 10 "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios", aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. Asimismo, la Carretera Federal México-Toluca es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional citado. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio V1-MC/003/16 con vigencia del 31 de octubre de 2016 al 31 de octubre de 2019, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un conjunto habitacional de 33 niveles de altura para 372 viviendas, con desplante de 1,963.00 m² (46.78%), área libre de 2,333.00 m² (53.22%) y superficie de construcción cuantificable de **45,994.25 m²**, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 en términos del polígono de actuación autorizado. -----
5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para el predio de interés cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU 16/DEIU/020/2016 de fecha 28 de abril de 2016, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 35 niveles de altura (primer nivel a doble altura más 33 niveles) y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m², el que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 con base en el polígono de actuación autorizado; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje debiendo realizar las medidas de integración urbana señaladas en dicho instrumento para cada materia. -----
6. **En materia de movilidad**, mediante oficio DPV-2848-15 de fecha 02 de octubre de 2015 la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable en materia de vialidad debiendo realizar el pago por aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial de conformidad con el artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México para que la Comisión para el Mejoramiento de Infraestructura y Equipamiento de la Ciudad de México realice la opinión para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial; el promotor deberá desarrollar a su cargo y costa las medidas de integración urbana consistentes en la elaboración de estudios, proyectos ejecutivos y la implementación de acciones y obra pendiente a la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad de las intersecciones de Carlos Echánove entre Las Palmas y Jesús Romero Flores, de Carlos Echánove y Prolongación Vista Hermosa, de Avenida Vasco de Quiroga y Juan S. Agraz y de Lomas de Vista Hermosa (Julián Adame) y Carlos Echánove; así

como las medidas de mitigación zonal consistentes en Estudio de Movilidad Regional para determinar la problemática de la vialidad primaria y secundaria dentro del polígono denominado El Yaqui-La Rosita, el cual se realizara con los aprovechamientos correspondientes al pago de derechos del artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México. -----

7. Las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 para el predio motivo de denuncia, no contemplaron el diagnóstico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado desde 1997 en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, ni considera las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018, toda vez que las medidas de integración urbana establecidas en el citado dictamen de estudio de Impacto urbano se relacionan únicamente al entorno del predio investigado y no a así a las transformaciones urbanas que ha sufrido la zona aledaña a la Carretera México-Toluca. ----
8. **En materia de agua y drenaje** el Sistema de Aguas de la Ciudad de México no cuenta con antecedente de factibilidad de servicios ni conexiones a la red de drenaje para el predio de interés. No obstante lo anterior, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1002646/2016 de fecha 15 de enero de 2016, se emitió opinión técnica para Estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica determinándose que de conformidad con la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas", los inversionistas asumen los compromisos para llevar a cabo la contratación de estudios técnicos que permitirán a las autoridades determinar las necesidades de infraestructura hidráulica y urbana existentes en la zona de interés (Carretera Federal México-Toluca), debiendo presentar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México el resultado de dichos estudios técnicos; el inversionista deberá dar cumplimiento a las medidas de integración urbana que se establezcan, obligación que se asumió en la Carta Intención. -----
9. El Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 para el predio investigado, estableció como medida de integración urbana en materia de agua y drenaje el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas", lo cierto, es que el proyecto de obra nueva de 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia no cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios que garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje, aunado a que en la Delegación Cuajimalpa de Morelos se determina que existe una problemática de déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, conforme al Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente para el año 1997 en que se publicó el citado Programa. -----
10. Corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, corroborar que el dictamen de estudio de impacto de movilidad aprobado para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 del predio motivo de denuncia, considere la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca identificados en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018, en caso contrario, determinar la



improcedencia de la inserción del proyecto u obra privada en su entorno urbano, hasta en tanto se garantice la reducción de los efectos negativos sobre la calidad de vida y la competitividad urbana, propiciar el desarrollo sustentable de la Ciudad de México, así como asegurar su congruencia con el Programa Integral de Movilidad, el Programa Integral de Seguridad Vial, el Programa de Desarrollo Urbano y los principios establecidos en esta Ley, respecto a la problemática vial de la Carretera Federal México-Toluca de conformidad con el artículo 53 de la Ley de Movilidad y 44 fracción I y II inciso a) del Reglamento de Movilidad, ambos para la Ciudad de México. -----

11. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² que se lleva a cabo en el predio motivo de denuncia; así como negar la factibilidad de servicios hasta en tanto se garantice que el predio de interés contará con la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje necesario para su suministro diario o en su caso; así como realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que si bien se estableció como medida de integración urbana el cumplimiento a la "Carta Intención suscrita por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y diversos inversionistas" en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, lo cierto es que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las medidas de integración urbana que se establecieron en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016, únicamente en el caso de su cumplimiento total, así como en materia de movilidad garantizar que se dé solución a la problemática vial de la Carretera México-Toluca señalada en el Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos vigente, así como su entorno respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018 y en materia de agua y drenaje se cuente con la capacidad del servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en 434 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,994.55 m² y se garantice la infraestructura y el suministro de agua potable y drenaje. -----
13. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación total, que se cuente con la liberación de las medidas de integración urbana en su totalidad, señalas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016. -----
14. El predio investigado cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015 de fecha 8 de abril de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 33 niveles de altura para 400 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 45,995.55 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 60964-151RAED16 de fecha 15 de septiembre de 2016 emitido con base en el Polígono de Actuación autorizado. -----

15. Corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, otorgar la liberación de las condicionantes que se establecieron en Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/003535/2015 de fecha 8 de abril de 2015, únicamente en el caso de su cumplimiento total. -----

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

----- **RESUELVE** -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas, todas de la Ciudad de México. -----

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 Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JE/IN/MBC/SRM



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

SECRETARÍA DE MOVILIDAD
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y VIALIDAD

2017