

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-2017-1671-SOT-698, 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 5668 (antes número 3278) y/o número 5670, Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de junio de 2017. -----

Es de precisar que de acuerdo a las constancias que obran integradas al expediente en el que se actúa, se desprende que la ubicación correcta del lugar de los hechos denunciados es Carretera Federal México-Toluca número 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

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 (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (impacto ambiental), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas 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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se llevaron a cabo trabajos de demolición de las construcciones preexistentes en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de demolición, no se constataron trabajos de construcción de una obra nueva durante la diligencia. -----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **7,053.30 m²** de conformidad con la Licencia de Construcción Especial folio V1-LE/030/17 número 01/LCE/027/17/05 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de febrero de 2018 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones H 2/30 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre); así como 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) conforme al 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 **7,053.30 m²**, de superficie de terreno y con un frente de **84.43 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 2/30	7,053.30	2,115.99	30	4,937.31	70	9,874.62	1.4	2	Definida por proyecto
Norma de Vialidad	HM 5/40	7,053.30	2,821.32	40	4,231.98	60	21,159.90	3	5	Definida por proyecto
Norma 10	HM 22/50	7,053.30	3,526.65	50	3,526.65	50	77,586.30	11	22	Definida por 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 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017, en el cual se asentaron las zonificaciones referidas aplicables al predio investigado. -----

Es de señalar que la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedentes de solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación para el predio motivo de denuncia. -----

En razón de lo anterior, al predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponden las zonificaciones **H 2/30** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% 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 Kilometro 18 a Avenida Veracruz (paramento sur), así como la zonificación **HM 22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área libre), al contar con **7,053.30 m²** de superficie de terreno, con un frente de **84.43 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", de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos vigente; asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017, en el que se asentaron las zonificaciones aplicables al caso y una superficie máxima de construcción permitida de 77,586 30 m². -----

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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se llevaron a cabo trabajos de demolición de las construcciones preexistentes en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de demolición, no se constataron trabajos de construcción de una obra nueva durante la diligencia. -----

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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 en sentido positivo para un conjunto habitacional consistente en 2 torres de 22 niveles de altura y 5 sótanos, desplante de 2,777 00 m² (39.37%), área libre de 4,276.30 m² (60.63%) y una superficie total de construcción de 70,099.00 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 3809-151HEMA17	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017
Uso	Usos Mixtos	Habitacional
Superficie del terreno	7,053.30 m ²	7,053.30 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	340
Niveles	22	22
Superficie de área libre	3,526.65 m ² (50%)	4,276.30 m ² (60.63%)
Superficie de desplante	3,526.65 m ² (50%)	2,777.00 m ² (39.37%)
Superficie de construcción cuantificable	77,586.30 m ²	47,715.00 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas		44,244.00 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		25,855.00 m ²
Superficie total de construcción		70,099.00 m ²
Sótanos		5
Cajones de estacionamiento		770

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017, establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto habitacional en 22 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 SEDUVI/DGAU/DOU/23845/2016 de fecha 12 de octubre de 2016 emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, solicitó opinión respecto a movilidad y mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/2617/2017 de fecha 21 de febrero de 2017 emitido por esa misma Dirección General se solicitó reconsideración al respecto. -----

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/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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. -----

En materia de agua y drenaje: Mediante oficio GEDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1073884/2016/2016, de fecha 05 de diciembre de 2016 emitido por la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió opinión respecto a llevar a cabo el objeto de 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. -----

Es de señalar que 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/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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 un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m², en el predio de interés 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. -----

Así las cosas, el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m², lo que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó, entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje. -----

En este sentido, corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m² en el predio motivo de denuncia corroborar que el dictamen de estudio de impacto de movilidad aprobado para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m² en el predio motivo de denuncia corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para ese proyecto de obra nueva, 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. -----

2.- En materia de construcción (demolición y 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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se llevaron a cabo trabajos de demolición de las construcciones preexistentes en el lugar. 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 Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/030/17 número

01/LCE/027/17/05 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de febrero de 2018, para la demolición total de una construcción con uso habitacional en 2 niveles de altura con y superficie de 249 89 m². -----

Adicionalmente, para el citado predio se informó que no se cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para una obra nueva en el lugar motivo de denuncia. -----

En virtud de lo anterior, los trabajos de demolición total que se llevaron a cabo en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/030/17 número 01/LCE/027/17/05 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de febrero de 2018, para la demolición total de una construcción con uso habitacional en 2 niveles de altura con y superficie de 249 89 m². No cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para obra nueva en el lugar. -----

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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se llevaron a cabo trabajos de demolición de las construcciones preexistentes en el lugar. 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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/002997/2017 de fecha 22 de marzo de 2017 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de las construcciones existentes con uso habitacional y superficie de 249 89 m² y la construcción de un conjunto habitacional consistente en 2 torres de 22 niveles de altura para 340 viviendas y 5 sótanos, desplante de 2,777.00 m² (39.37%), área libre de 4,276.30 m² (60.63%) y una superficie total de construcción de 70,099.00 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017, se desprende la siguiente información. -----

Elementos	Certificado 3809-151HEMA17	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/002997/2017
Uso	Usos Mixtos	Habitacional
Superficie del terreno	7 053.30 m ²	7 053.30 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	340
Niveles	22	22
Superficie de área libre	3 526.65 m ² (50%)	4 276.30 m ² (60.63%)
Superficie de desplante	3 526.65 m ² (50%)	2 777.00 m ² (39.37%)
Superficie de construcción cuantificable	77 586.30 m ²	
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas		44 244.00 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		25 855.00 m ²
Superficie total de construcción		70 099.00 m ²
Sótanos		5
Cajones de estacionamiento		770

De lo anterior, se desprende que al predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/002997/2017 de fecha 22 de marzo de 2017 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de las construcciones existentes con uso habitacional y superficie de 249 89 m² y la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 44,244.00 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos 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 5668 (antes número 3278), Colonia Lomas de Memetla, Delegación Cuajimalpa de Morelos, que se llevaron a cabo trabajos de demolición de las construcciones preexistentes en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de demolición, no se constataron trabajos de construcción de obra nueva durante la diligencia. -----
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 2/30** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 30% 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 Kilometro 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 **7,053.30 m²** de superficie de terreno, con un frente de **84.43 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". Cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017 en el que se señala una superficie máxima de construcción permitida de 77,586.30 m² en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables al caso. -----
3. La Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedentes de solicitudes de constitución de Polígonos de Actuación para el predio motivo de denuncia. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta para el predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/030/17 número 01/LCE/027/17/05 con vigencia del 06 de noviembre de 2017 al 06 de febrero de 2018, para la demolición total de una construcción con

- uso habitacional en 2 niveles de altura con y superficie de 249.89 m². No cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para una obra nueva en el lugar. ----
5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de desarrollo urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta para el predio motivo de denuncia con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m², lo que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó, entre otros aspectos, la opinión favorable en materia de vialidad y de agua y drenaje. -----
 6. **En materia de movilidad** la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/23845/2016 de fecha 12 de octubre de 2016 solicitó a la Secretaría de Movilidad de la ciudad de México opinión respecto a movilidad para un proyecto de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m², al respecto mediante oficio SEDUVI/DGAU/DOU/2617/2017 de fecha 21 de febrero de 2017 emitido por esa misma Dirección General se solicitó a la citada Secretaría reconsideración al respecto. -----
 7. Las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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 sin embargo, mediante oficio GEDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1073884/2016/2016, de fecha 05 de diciembre 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", 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. -----
 9. El Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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 un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m², en el predio de interés 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. -----

10. Corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m² en el predio motivo de denuncia corroborar que el dictamen de estudio de impacto de movilidad aprobado para la emisión del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5718/2017 DGAU.17/DEIU/062/2017 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, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 47,715.00 m² en el predio motivo de denuncia corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para ese proyecto de obra nueva; 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. El predio investigado cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/002997/2017 de fecha 22 de marzo de 2017 emitida por la Dirección General de Regulación Administrativa de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de las construcciones existentes con uso habitacional y superficie de 249.89 m² y la construcción de un conjunto habitacional de 2 torres en 22 niveles de altura para 340 departamentos en superficie de construcción sobre nivel de

banqueta de 44,244.00 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 3809-151HEMA17 de fecha 24 de enero de 2017. -----

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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad. -----

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio 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 ambas de la Ciudad de México. -----

CUARTO.- 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. -----



JELN/MBC/SRM

