

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-2017-1676-SOT-703, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), en materia de construcción (obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (impacto ambiental) en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 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 (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 números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que existe un establecimiento mercantil con giro de servicio automotriz en funcionamiento y dentro del mismo predio un inmueble de 2 niveles de altura en el que se exhibe un departamento muestra el cual se encontraba cerrado, así como la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "MARSALA SANTA FE". No se constataron actividades de construcción ni se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie del predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5355 es de **4,387.40 m²**, para el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5359 es de **4,387.40 m²**, para el ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5361 es de **4,387.40 m²**, para el ubicado en Avenida Adolfo G. García número 37 es de **504.67 m²**, para el predio ubicado en Avenida Adolfo G. García número 41 es de **470.08 m²** y para el ubicado en Avenida Adolfo G. García número 43 es de **438.55 m²**. Adicionalmente, de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43** les corresponde la **zonificación H 2/50/130** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m² de superficie mínima de vivienda), y a los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361** les corresponde 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 E-F de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte), respectivamente, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente. -----

Adicionalmente, a los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361**, les 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 a 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 los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361** con superficie de 4,001 m² en adelante, es decir **4,387.40 m²** de superficie de terreno cada uno de ellos y con un frente de **17 m**, para el número **5355**, de **32 m** para el número **5359** y de **36 m** para el número **5361** 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, a los predios de

referencia les 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 establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Predio		Zonificación	Sup. de predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	Niveles	Viviendas
				m²	%	m²	%				
México-Toluca 5355	Zonificación directa	H 2/50/130	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	4,387.40	1	2	34
	Norma de Vialidad	HM 5/40	4,387.40	1,754.96	40	2,632.44	60	13,162.20	3	5	Definida por proyecto
	Norma 10	HM 22/50	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	48,261.40	11	22	Definida por proyecto
México-Toluca 5359	Zonificación directa	H 2/50/130	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	4,387.40	1	2	34
	Norma de Vialidad	HM 5/40	4,387.40	1,754.96	40	2,632.44	60	13,162.20	3	5	Definida por proyecto
	Norma 10	HM 22/50	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	48,261.40	11	22	Definida por proyecto
México-Toluca 5361	Zonificación directa	H 2/50/130	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	4,387.40	1	2	34
	Norma de Vialidad	HM 5/40	4,387.40	1,754.96	40	2,632.44	60	13,162.20	3	5	Definida por proyecto
	Norma 10	HM 22/50	4,387.40	2,193.70	50	2,193.70	50	48,261.40	11	22	Definida por proyecto
Adolfo G. García 37	Zonificación directa	H 2/50/130	504.67	252.33	50	252.33	50	504.67	1	2	4
Adolfo G. García 41	Zonificación directa	H 2/50/130	472.08	236.04	50	236.04	50	472.08	1	2	4
Adolfo G. García 43	Zonificación directa	H 2/50/130	438.55	219.27	50	219.27	50	438.55	1	2	3
Total			14,577.50				Total	146,199.50			

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio ubicado en **Carretera Federal México-Toluca número 5355** cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25521-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014, para el predio ubicado en **Carretera Federal México-Toluca número 5359** se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25518-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014, para el ubicado en **Carretera Federal México-Toluca número 5361** se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25514-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014, para el ubicado en **Avenida Adolfo G. García número 37** se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25530-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014, para el predio ubicado en **Avenida Adolfo G. García número 41** se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25535-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014 y para el ubicado en **Avenida Adolfo G. García número 43** se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 25524-151ESPO14 de fecha 24 de abril de 2014, en los cuales se asentó la zonificación aplicable para cada uno de los casos. -----



Por otra parte, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43**, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos folio 52795-61OLMA14 de fecha 07 de mayo de 2015; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2015 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 249, con fecha de inscripción del 04 de junio de 2015, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional mixto de 5 torres de hasta 40 niveles de altura para 1,000 viviendas, comercio y una agencia automotriz, integrado de la siguiente manera: -----

Suma de la Sup. de los predios m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción cuantificable m ²	Viviendas	Niveles	Uso
	m ²	%	m ²	%				
14,577.50	8,746.50	60	5,831.00	40	146,199.50	1,000	40	Habitacional Mixto

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015 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 superficie de construcción cuantificable permitida por la zonificación aplicable para cada uno de los predios investigados conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente consistente en 146,199.50 m² de construcción. -----

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 reotificar, 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, los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuentan con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015, 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 5 torres de hasta 40 niveles de altura para 1,000 viviendas, comercio y una agencia automotriz, superficie de construcción cuantificable de 146,199.50 m² sobre niveles de banquetta, superficie de desplante de 5,831.00 m² (60%) y área libre de construcción de 8,746.50 m² (60%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en 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 a los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y la zonificación **H 2/50/130** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m2 de superficie mínima de vivienda) aplicable a los predios A venida Adolfo G. García

números 37, 41 y 43, 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 números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que existe un establecimiento mercantil con giro de servicio automotriz en funcionamiento y dentro del mismo predio un inmueble de 2 niveles de altura en el que se exhibe un departamento muestra el cual se encontraba cerrado, así como la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "MARSALA SANTA FE". No se constataron actividades de construcción ni se exhibía letrero de obra. -----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 de fecha 28 de abril de 2016 en sentido positivo para un conjunto habitacional mixto consistente en 5 torres de hasta 40 niveles de altura, 8 sótanos y un semisótano, desplante de 5,831.00 m² (40%), área libre de 8,746.50 m² (60%) y superficie total de construcción de 215,814.91 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 41405-151ESPO15	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016
Uso	Usos Mixtos	Habitacional, comercio y agencia automotriz
Superficie del terreno	14,577.50 m ²	14,577.50 m
Viviendas	De acuerdo a proyecto	1,000
Niveles	Hasta 40	Hasta 40
Superficie libre	8,746.50 m ² (60%)	8,746.50 m ² (60%)
Superficie de desplante	5,831.00 m ² (40%)	5,831.00 m ² (40%)
Superficie de construcción cuantificable	146,199.50 m ²	121,814.50 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas		118,154.35 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		97,660.15 m ²
Superficie total de construcción		215,814.50 m ²
Sótanos		8
Semisótano		Si
Cajones de estacionamiento		2,737

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016, establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto habitacional mixto en 22 niveles en los predios 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-2325/2015 de fecha 20 de agosto 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; el proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo 2, Numeral 2.2 de Accesibilidad en las Edificaciones y Accesibilidad a Espacios Comunes de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; el proyecto deberá respetar los 2,337 cajones de estacionamiento; 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 Constituyentes, Carlos Echánove con Vasco de Quiroga; Julián Adame con Lomas de Vista Hermosa; José María Castorena con José de los Cedros y José de los Cedros con Ahuehuetes; así como las medidas de integración regional para determinar la problemática de la vialidad primaria y secundaria en las intersecciones de Carretera México-Toluca con Lomas de Vista Hermosa, Carretera México-Toluca con Rincón de La Loma, 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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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: 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; los inversionistas deberán dar cumplimiento a las medidas de integración urbana que se establezcan, obligación que se asumió en la Carta Intención. -----

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

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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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 un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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, los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuentan con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 de fecha 28 de abril de 2016, con en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 m², el que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41405-151ESPO15

de fecha 18 de junio de 2015 con base en el polígono de actuación autorizado; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó entre otros aspectos, la opinión 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, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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 números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que existe un establecimiento con giro de servicio automotriz en funcionamiento y dentro del mismo predio un inmueble de 2 niveles de altura en el que se exhibe un departamento muestra el cual se encontraba cerrado, así como la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "MARSALA SANTA FE". No se constataron actividades de construcción ni se exhibía letrero de obra. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, no cuenta con antecedente alguno de Licencia de Construcción Especial ni de Registro de Manifestación de Construcción para los predios motivo de investigación. -----

En virtud de lo anterior, en los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos denunciados, sin constatar demolición ni trabajos de construcción de una obra nueva, adicionalmente la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni de Registro de Manifestación de Construcción. ---

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 números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que existe un establecimiento con giro de servicio automotriz en funcionamiento y dentro del mismo predio un inmueble de 2 niveles de altura en el que se exhibe un departamento muestra el cual se encontraba cerrado, así como la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "MARSALA SANTA FE". No se constataron actividades de construcción ni se exhibía letrero de obra. ---

Al respecto la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001048/2016 de fecha 12 de febrero de 2016 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de las construcciones preexistentes con uso de taller de hojalatería y pintura y superficie de 1,057.67 m² de construcción y la construcción una primer etapa de un conjunto habitacional y agencia automotriz consistente en 3 torres de hasta 40 niveles de altura para 540 viviendas y 7 sótanos, desplante de 3,209.20 m² (40%), área libre de 4,813.48 m² (60%)y superficie total de construcción de 113,394.07 m² y con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 41405-151ESPO15	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/001048/2016 (Primera Etapa)
Uso	Usos Mixtos	Habitacional y agencia automotriz
Superficie del terreno	14,577.50 m ²	8,022.68 m
Viviendas	De acuerdo a proyecto	540
Niveles	Hasta 40	Hasta 40
Superficie de área libre	8,746.50 m ² (60%)	4,813.48 m ² (60%)
Superficie de desplante	5,831.00 m ² (40%)	3,209.20 m ² (40%)
Superficie de construcción cuantificable	146,199.50 m ²	65,824.35 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas		65,824.35 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		47,569.72 m ²
Superficie total de construcción		113,394.07 m ²

Sótanos		7
Cajones de estacionamiento		1,298

De lo anterior se desprende que a los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuentan con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001048/2016 de fecha 12 de febrero de 2016 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de las construcciones preexistentes con uso de taller de hojalatería y pintura y superficie de 1,057.67 m² y la construcción de una primer etapa de un conjunto habitacional y agencia automotriz consistente en 3 torres de hasta 40 niveles de altura para 540 viviendas y 7 sótanos, en superficie de construcción cuantificable de 65,824.35 m², la cual se apega a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015. -----

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 números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, Colonia El Molino, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que existe un establecimiento mercantil con giro de servicio automotriz en funcionamiento y dentro del mismo predio un inmueble de 2 niveles de altura en el que se exhibe un departamento muestra el cual se encontraba cerrado, así como la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "MARSALA SANTA FE". No se constataron actividades de construcción ni se exhibía letrero de obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente, aplicable al presente caso, a los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43** les corresponde la **zonificación H 2/50/130** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m² de superficie mínima de vivienda), y a los predios ubicados en **Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361** les corresponde 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 E-F de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte), respectivamente; así como, la zonificación **HM 22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área libre), al contar con **4,387.40 m²** de superficie de terreno cada uno de ellos y con un frente de **17 m**, para el **número 5355**, de **32 m** para el **número 5359** y de **36 m** para el **número 5361** 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". -----

3. Los predios motivo de denuncia cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015, 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 mixto de 5 torres de hasta 40 niveles de altura para 1,000 viviendas, comercio y una agencia automotriz, superficie de construcción cuantificable de 146,199.50 m², superficie de desplante de 5,831.00 m² (40%) y área libre de construcción de 8,746.50 m² (60%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en 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 a los predios ubicados en Carretera Federal México-Toluca números 5355, 5359 y 5361 y la zonificación **H 2/50/130** (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m² de superficie mínima de vivienda) aplicable a los predios Avenida Adolfo G. García números 37, 41 y 43, 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, no cuenta con antecedentes de Licencia de Construcción Especial ni de Registro de Manifestación de Construcción para predio objeto de investigación. -----
5. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para los predios de interés se cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 de fecha 28 de abril de 2016, con en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos en superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 m², el que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015 con base en el polígono de actuación autorizado; dicho Dictamen de Estudio de Impacto Urbano otorgó entre otros aspectos, la opinión en materia de vialidad y de agua y drenaje. -----
6. **En materia de movilidad** mediante oficio DPV-2325/2015 de fecha 20 de agosto de 2015 la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable, debiendo realizar el pago por aprovechamiento de conformidad con el artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México; cumpla con lo establecido en el Capítulo 2, Numeral 2.2 de Accesibilidad en las Edificaciones y Accesibilidad a Espacios Comunes de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; respetar los 2,337 cajones de estacionamiento; desarrollar 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 Constituyentes, Carlos Echánove con Vasco de Quiroga; Julián Adame con Lomas de Vista Hermosa; José María Castorena con José de los Cedros y

José de los Cedros con Ahuehuetes; así como las medidas de integración regional para determinar la problemática de la vialidad primaria y secundaria en las intersecciones de Carretera México-Toluca con Lomas de Vista Hermosa, Carretera México-Toluca con Rincón de La Loma, 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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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. ----
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 GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1049993/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015 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; los inversionistas deberán 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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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 un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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/9229/2016 DGAU.16/DEIU/023/2016 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, en caso de iniciar trabajos de construcción de una obra nueva de un conjunto habitacional, comercio y agencia automotriz de 4 torres en hasta 40 niveles de altura para 1,000 departamentos con superficie de construcción cuantificable de 121,814.50 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. Los predios investigados cuentan con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/001048/2016 de fecha 12 de febrero de 2016 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la demolición total de total de las construcciones existentes con uso de taller de hojalatería y pintura y superficie de 1,057.67 m² y la construcción de una Primer Etapa de un conjunto habitacional y agencia automotriz consistente en 3 torres de hasta 40 niveles de altura para 540 viviendas y 7 sótanos, en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 65,824.35 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 41405-151ESPO15 de fecha 18 de junio de 2015 emitido con base en el Polígono de Actuación autorizado. -----

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/MBG/SPM