

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-2017-1677-SOT-704, 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 número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, 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 (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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se encuentra un inmueble de un nivel de altura destinado a la venta de departamentos, asimismo, se exhibía la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "UP SANTA FE", no se constataron actividades de construcción de obra nueva ni se exhibía letrero de obra. -----



Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,956.30 m²** de conformidad con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/9150/2016 DGAU.16/DEIU/020/2016 de fecha 28 de abril de 2016 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 del Kilómetro 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 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 el predio con superficie de 1,501 a 2,000 m² en adelante, es decir **1,956.30 m²**, de superficie de terreno y con un frente de **30 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 frente mínimo de 15 m, al predio de referencia le aplica la zonificación **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% 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	1,956.30	978.15	50	978.15	50	2,934.45	1.5	3	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad	HM 5/40	1,956.30	782.52	40	1,173.78	60	5,868.90	3	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10	HM 13/30	1,956.30	586.89	30	1369.41	70	17,802.33	9.1	13	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 20112-151MIAL14 de fecha 04 de abril de 2014, en el cual se asentaron las zonificaciones aplicables 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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos folio 101225-61MIAL14 de fecha 11 de septiembre de 2015; 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 270, con fecha de inscripción del 28 de septiembre de 2015, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional y oficinas de una torre de 36 niveles de altura, 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	%				
1,956.30	1,403.40	71.74	552.90	28.26	17,802.33	De acuerdo a proyecto	36	Habitacional y oficinas

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre 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 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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre 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 y oficinas de una torre de 36 niveles de altura, superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m², superficie de desplante de 552.90 m² (28.26%) y área libre de 2,403.40 m² (71.74%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% 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. Además de que 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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se encuentra un inmueble de un nivel de altura destinado a la venta de departamentos, asimismo, se exhibía la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "UP SANTA FE", no se constataron actividades de construcción de obra nueva 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 el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017 en sentido



positivo para un conjunto habitacional y oficinas consistente en una torre de 36 niveles de altura y 12 sótanos, desplante de 552.90 m² (28.26%), área libre de 1,403.40 m² (71.74%) y una superficie total de construcción de 34,878.11 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre de 2015, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 76837-151CRCH15	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional y oficinas
Superficie del terreno	1,956.30 m ²	1,956.30 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	210
Niveles	36	36
Área libre	1,403.40 m ² (71.74%)	1,403.40 m ² (71.74%)
Superficie de desplante	552.90 m ² (28.26%)	552.90 m ² (28.26%)
Superficie de construcción cuantificable	17,802.33 m ²	17,802.33 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	17,802.33 m ²	17,802.33 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		17,079.68 m ²
Superficie total de construcción		34,878.11 m ²
Sótanos		12
Cajones de estacionamiento		540

Por otra parte, el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017, establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana del proyecto de un conjunto habitacional y oficinas en 36 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 SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/476/2017 de fecha 28 de febrero de 2017 la Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable en materia de vialidad condicionada a que el proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Numeral 1.2 de Estacionamientos, 1.2.1 Cajones de Estacionamientos de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; el proyecto deberá respetar los 540 cajones de estacionamiento; los accesos y salidas al estacionamiento deberá ser seguro y expedito; durante las diferentes etapas de construcción los vehículos de carga deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga no se permitirá en estacionamiento sobre la vía pública por lo que deberá instalar señalamiento restrictivo; 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; elaborar proyecto ejecutivo geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad lo que se realizará conforme a los aprovechamientos correspondientes al pago del 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. -----

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

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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se encuentra un inmueble de un nivel de altura destinado a la venta de departamentos, asimismo se exhibía la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "UP SANTA FE", no se constataron actividades de construcción de obra nueva 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 Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de investigación. -----

En virtud de lo anterior, en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de hechos denunciados, sin constatar 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 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 número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se encuentra un inmueble de un nivel de altura destinado a la venta de departamentos, asimismo se exhibía la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "UP SANTA FE", no se constataron actividades de construcción de obra nueva 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 el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013743/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional y oficinas consistente en una torre de 36 niveles de altura para 210 viviendas y 13 sótanos para 540 cajones de estacionamiento, desplante de 552.90 m² (28.26%), área libre de 1,403.40 m² (71.74%) y una superficie total de construcción de 34,878.11 m² y con base en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre de 2015, se desprende la siguiente información: -----

Elementos	Certificado 76837-151CRCH15	Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013743/2015
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional y oficinas
Superficie del terreno	1,956.30 m ²	1,956.30 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	210
Niveles	36	36
Área libre de construcción	1,403.40 m ² (71.74%)	1,403.40 m ² (71.74%)
Superficie de desplante	552.90 m ² (28.26%)	552.90 m ² (28.26%)
Superficie de construcción cuantificable	17,802.33 m ²	17,802.33 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	17,802.33 m ²	17,802.33 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		17,079.68 m ²



Superficie total de construcción		34,878.11 m ²
Sótanos		13
Cajones de estacionamiento		540

De lo anterior se desprende que al predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013743/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre de 2015, 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 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se encuentra un inmueble de un nivel de altura destinado a la venta de departamentos, asimismo, se exhibía la propaganda de un desarrollo inmobiliario denominado "UP SANTA FE" y no se constataron actividades de construcción de obra nueva 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, 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 la zonificación **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), al contar con **1,956.30 m²** de superficie de terreno, con un frente de **30 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".
3. El predio motivo de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre 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 y oficinas de una torre de 36 niveles de altura, superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 552.90 m² (28.26%) y área libre de 2,403.40 m² (71.74%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación **HM 13/30** (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% 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. Además de que 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 Registro de Manifestación de Construcción para el 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 el predio de interés cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m², el que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre de 2015 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. -----
6. **En materia de movilidad**, mediante oficio SEMOVI/SSDM/DGIDM/DGPM/SDP/476/2017 de fecha 28 de febrero de 2017 la Dirección General de Investigación y Desarrollo de Movilidad de la Secretaría de Movilidad emitió opinión favorable en materia de vialidad condicionada a que el proyecto deberá cumplir con lo establecido en el Numeral 1.2 de Estacionamientos, 1.2.1 Cajones de Estacionamientos de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; el proyecto deberá respetar los 540 cajones de estacionamiento; los accesos y salidas al estacionamiento deberá ser seguro y expedito; durante las diferentes etapas de construcción los vehículos de carga deberán entrar al predio para realizar las obras de carga y descarga no se permitirá en estacionamiento sobre la vía pública por lo que deberá instalar señalamiento restrictivo; 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; elaborar proyecto ejecutivo geométrico para la recuperación y mejoramiento integral de la movilidad y accesibilidad lo que se realizará conforme a los aprovechamientos correspondientes al pago del 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. -----
7. Las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 para el predio de iteres con antecedente de factibilidad de servicios, cuenta con una toma de agua de 19 mm de diámetro y no cuenta con conexiones a la red de drenaje, sin embargo, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-EIU-1050815/2016 de fecha 26 de agosto 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; 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/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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

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/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-EIU-1050815/2016 de fecha 26 de agosto de 2016 se emitió opinión técnica para Estudio de Impacto Urbano 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. -----

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, cuenta con una toma de agua de 19 mm de diámetro y no cuenta con 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/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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, se desprende que el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5440 (antes número 3009), Colonia El Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 de fecha 15 de diciembre de 2017, en sentido positivo para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m², el que se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre de 2015 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.

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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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/5715/2017 DGAU.17/DEIU/061/2017 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 y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 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. -----

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/013743/2015 de fecha 4 de noviembre de 2015 que contiene la autorización en materia de impacto ambiental para la construcción de un conjunto habitacional y oficinas de una torre en 36 niveles de altura para 210 viviendas y superficie de construcción cuantificable de 17,802.33 m², la cual se apega a lo permitido en Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 76837-151CRCH15 de fecha 5 de noviembre 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. -----



JEL/N/MBC/SRM

