

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-2017-2338-SOT-964, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de julio 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) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de agosto 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 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 3115, Colonia Campestre

Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se realizaban trabajos de excavación para una obra nueva. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra de un Registro de Manifestación de Construcción y de una Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,379.27 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17 para obra nueva con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H 2/80** (Habitacional 2 niveles máximo de construcción, 80% 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 A-B de Avenida Bosques de las Lilas a Calle Tlapexco, 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 investigado con superficie de 1,000 a 1,500 m² en adelante, es decir **1,379.27 m²** de superficie de terreno y con un frente de **39.55 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 11/30** (Habitacional Mixto, 11 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 2/80	1,379.27	1,103.41	80	275.85	20	551.70	0.3	2	De acuerdo a proyecto
Norma de Ordenación sobre Vialidad	HM 5/40	1,379.27	551.70	40	827.56	60	4,137.80	2.9	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10	HM 11/30	1,379.27	413.78	30	965.48	70	10,620.37	7.7	11	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 63996-151LOFE16 de fecha 27 de septiembre de 2016, en el cual se asentaron la 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 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos folio 85337-61MAJO16 de fecha 13 de junio de 2017; 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 384, con fecha de inscripción del 13 de julio de 2017, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional en una torre de 21 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	%				
1 379.27	701.39	50.85	677.88	49.15	10,620.40	De acuerdo a proyecto	21	Habitacional Mixto

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017 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 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, el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017, 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 en una torre de 21 niveles de altura, superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 677.88 m² (49.15%) y área libre de 701.39 m² (50.85%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación **HM 11/30** 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

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México vigente, indica en su artículo 77 fracción I y II, que se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para el predio motivo de denuncia **no cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano**. -

Es de señalar que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano establece las medidas para la prevención mitigación y/o compensación para la integración urbana de proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción en las materias de vialidad y de agua y drenaje, entre otras materias. -----

Al respecto, **en materia de movilidad** 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. -----

Asimismo, 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. -----

Adicionalmente, **en materia de agua potable y drenaje**, 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. -----

Es de señalar que el Sistema de Aguas para la Ciudad de México, no cuenta con antecedentes de dictamen de factibilidad de servicios, ni conexiones al drenaje, únicamente con una toma de agua potable de 19 mm de diámetro para el predio motivo de denuncia. -----

No obstante lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17 con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m². -----

Así las cosas, los trabajos de construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m² que se realizan en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos **no requieren de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano** toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m² de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, sin embargo, es de señalar que los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una construcción consistente en un conjunto habitacional de una torre de 21 niveles de altura y superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m², autorizado mediante el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado, por lo que dicho proyecto requerirá de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano conforme al artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

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 que se solicite un estudio de impacto de movilidad para el predio de interés, considerar 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. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios ni conexiones al drenaje para la construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m² de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, así como corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en conjunto habitacional con superficie de construcción cuantificable de 10 620 40 m² en el predio motivo de denuncia; y en caso de

ser solicitado, 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. -----

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 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se realizaban trabajos de excavación para una obra nueva. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra de un Registro de Manifestación de Construcción y de una Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

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/029/17 número 01/LCE/026/17/05 con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de enero de 2018, para la demolición total de una construcción en desuso de un nivel de altura y superficie de 219.99 m². -----

Adicionalmente, dicha Dirección General informó que se cuenta para el predio motivo de denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17 con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 50017-151DIFE17	RMC V1-MB/022/17 (obra nueva)
Uso	Habitacional Mixto	Habitacional
Superficie del terreno	1,379.27 m ²	1,379.27 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	0
Niveles	21	1
Área libre	701.39 m ² (50.85%)	1,331.95 m ² (96.57%)
Superficie de desplante	677.88 m ² (49.15%)	47.32 m ² (3.43%)
Superficie de construcción cuantificable	10,620.40 m ²	47.32 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetas	10,620.40 m ²	47.32 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetas		5,131.70 m ²
Superficie total de construcción		6,074.90 m ²
Sótanos		4
Cajones de estacionamiento		187

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 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, contaron con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/029/17 número 01/LCE/026/17/05 con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de enero de 2018, para la demolición total de una construcción que actualmente se encuentra en desuso de un nivel de altura y superficie de 219.99 m². Adicionalmente, los trabajos de obra nueva que se llevan a cabo en el predio investigado cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17

con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un nivel de altura, con desplante de 47.32 m² (3.43%), área libre de 1,331.95 m² (96.57%) y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017 en el que se asentó la zonificación aplicable en términos del polígono de actuación autorizado. -----

3.- En materia ambiental (impacto ambiental)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en fecha 12 de febrero de 2018, se constató en Carretera Federal México-Toluca número 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se realizaban trabajos de excavación para una obra nueva. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra de un Registro de Manifestación de Construcción y de una Licencia de Construcción Especial para demolición. -----

Al respecto, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México vigente, indica en su artículo 6 fracción N que quienes pretendan realizar una obra de uso no habitacional de más de 5,000 m² de construcción y de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, previamente a su ejecución, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el predio motivo de denuncia **no cuenta con antecedentes de autorización en materia de impacto ambiental**. -----

Es de señalar que de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17 con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m². -----

Así las cosas, los trabajos de construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m² que se realizan en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos **no requieren de una autorización en materia de impacto ambiental**, toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m² de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, adicionalmente, es de señalar que los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una construcción consistente en un conjunto habitacional de una torre de 21 niveles de altura y superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m², autorizado mediante el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado, por lo que dicho proyecto requerirá de una autorización en materia de impacto ambiental conforme al artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México. -----

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 3115, Colonia Campestre Palo Alto, Delegación Cuajimalpa de Morelos, un predio en el que se realizaban trabajos de excavación para una obra nueva. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra de un Registro de Manifestación de Construcción y de una Licencia de Construcción Especial para demolición. -----
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 2/80** (Habitacional 2 niveles máximo de construcción, 80% 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 A-B de Avenida Bosques de las Lilas a Calle Tlapexco, así como **HM 11/30** (Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 50 % mínimo de área libre), al contar con **1,379.27 m²** de superficie de terreno, con un frente de **39.55 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 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017, 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 en una torre de 21 niveles de altura, superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m² sobre nivel de banquetta, superficie de desplante de 677.88 m² (49.15%) y área libre de 701.39 m² (50.85%), lo que se ajusta al máximo de construcción permitido en la zonificación **HM 11/30** 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, para el predio motivo de denuncia cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición folio V1-LE/029/17 número 01/LCE/026/17/05 con vigencia del 18 de octubre de 2017 al 18 de enero de 2018, para la demolición total de una construcción que actualmente se encuentra en desuso de un nivel de altura y superficie de 219.99 m². Asimismo, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/022/17 con vigencia del 05 de diciembre de 2017 al 05 de diciembre de 2020, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un nivel de altura, con desplante de 47.32 m² (3.43%), área libre de 1,331.95 m²

(96.57%) y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m², registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 50017-151DIFE17 de fecha 02 de agosto de 2017 en el que se asentó la zonificación aplicable en términos del polígono de actuación autorizado -----

5. Los trabajos de construcción de un nivel de altura, y superficie de construcción cuantificable de 47.32 m², que se llevan a cabo en el predio motivo de denuncia **no requieren de un Dictamen de estudio de Impacto Urbano ni de una autorización en materia de impacto ambiental** toda vez que no se llevan a cabo proyectos de uso no habitacional de 5,000 m2 de construcción o de uso habitacional de más de 10,000 m2 de construcción. -----
6. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia, forman parte del proyecto general de una construcción consistente en un conjunto habitacional de una torre de 21 niveles de altura y superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m2, autorizado mediante el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación mediante un Sistema de Actuación Privado, por lo que dicho proyecto **requerirá de un Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y de una autorización en materia de impacto ambiental** conforme al artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y al artículo 6 fracción N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México. -----
7. **En materia de movilidad**, corresponde a la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México, en caso de que se solicite un estudio de impacto de movilidad para el predio de interés, considerar 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. -----
8. **En materia de agua potable y drenaje**, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al predio investigado, toda vez que no se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios ni conexiones al drenaje de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, así como corroborar que se cuente con la capacidad para prestar el servicio hidráulico para un proyecto de obra nueva consistente en conjunto habitacional con superficie de construcción cuantificable de 10,620.40 m2 en el predio motivo de denuncia; y en caso de ser solicitado, 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. -----



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

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

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

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

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

