

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **28 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 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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-2017-3457-SOT-1397 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre 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, ejerció 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), construcción (obra nueva), ambiental (afectación de área verde) y disposición de residuos, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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. -----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, impacto urbano e impacto ambiental por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Resulta de suma importancia aclarar que si bien es cierto, de conformidad con la denuncia presentada, los hechos investigados se realizan en el domicilio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

Lo cierto es que, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, tal y como son la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002289 y la Licencia de Fusión número 025/2015, se desprende que el predio en donde se ejecutan los hechos denunciados es el ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, el cual es el producto de la fusión de los predios Alfonso Reyes número 57, Mazatlán número 177 y Calle Alfonso Reyes número 53, todos de pertenecientes a la Colonia Hipódromo Condesa y Delegación Cuauhtémoc. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----



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), construcción (obra nueva) conservación patrimonial y ambiental (afectación de área verde, disposición de residuos e impacto urbano), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo y el Programa General de Desarrollo Urbano, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- Fusión de predios

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece en su artículo 61 que las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos, o la improcedencia de realizarlas, así como las características, especificaciones y procedimientos para llevar a cabo las que se autoricen, se regirán por las disposiciones del reglamento. En caso de escrituración de las fusiones y las subdivisiones de predios urbanos a partir de lotes tipo con superficies iguales o mayores a 90 metros cuadrados deberán de contar con la autorización de la Comisión de Regulación Especial. Posteriormente la Dirección General de Regularización Territorial procederá a la escrituración. -----

Asimismo, el artículo 87 fracciones I y VII de la citada Ley, establece la Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias de alineamiento y número oficial y licencias de fusión. ----

Por su parte el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en su artículo 63 establece que no procede el registro de manifestación de construcción ni la expedición de la licencia de construcción especial respecto de lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuados sin autorización de la Delegación. -----

Para el caso que nos ocupa, el predio investigado, se originó por la fusión de tres lotes los cuales cuentan con las siguientes superficies: -----

PREDIO	SUPERFICIE m ²
Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.	568.99
Calle Alfonso Reyes número 57, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.	923.96
Calle Mazatlán número 177, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.	549.00

A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que emitió la Licencia de Fusión de Predios folio 025/2015, para los lotes referidos, de la cual posteriormente emitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002283, para el predio Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro. -----



PREDIO	INSTRUMENTO
Calle Alfonso Reyes número 53.	Licencia de Fusión de Predios folio 025/2015
Calle Alfonso Reyes número 57.	
Calle Mazatlán número 177.	
RESULTADO: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002283, para Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc.	

En este sentido, con el propósito de tener una visión grafica sobre la fusión de los lotes que dieron origen al predio investigado, se tiene lo siguiente: -----

Imagen 1. Lotes que al fusionarse dieron origen al predio investigado. -----

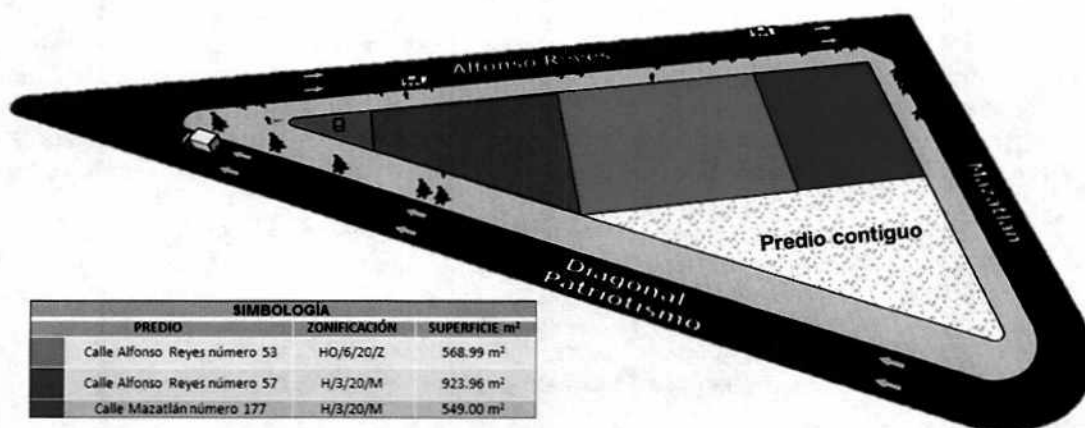
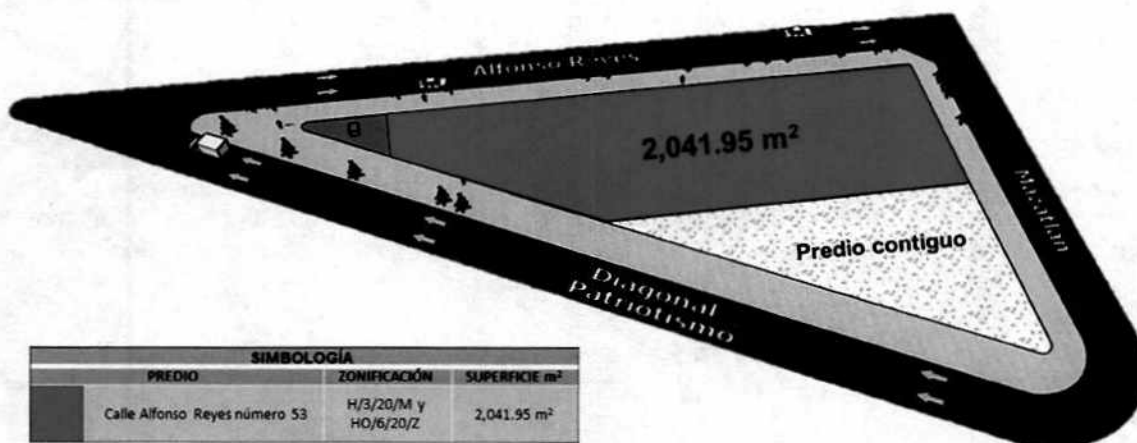


Imagen 2. Resultado de la fusión de predios. -----



2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, dispone en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En esta tesitura, el desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las **Normas de Ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de dicha Ley. -----

Para cumplir con ese fin, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, en su apartado 4.4.2 Normas Generales de Ordenación, prevé la **Norma General de Ordenación número 3**, intitulada "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H)", la cual establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su **acceso y salida no se generen por la zona habitacional**, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso, por lo que respecta a la altura y área libre, prevalecerá la zonificación elegida y deberá adaptarse al entorno de la zona, de acuerdo a lo señalado en los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Asimismo, en dicho apartado del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se prevé la **Norma General de Ordenación número 10**, denominada "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", la cual establece lo siguiente: ---

"(...) Para predios con superficies a partir de 1,000 m², y con un frente mínimo de 15 m, la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que indica el siguiente cuadro:-----

SUPERFICIE DEL PREDIO M2	NO. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000-1,500	11	3.0	30
1,501-2,000	13	3.0	30
2,001-2,500	15	3.0	30
2,501-3,000	17	3.5	35
3,001-4,000	19	3.5	35
4,001-EN ADELANTE	22	3.5	50

(...)"

Es importante señalar que si bien el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, prevé la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, éste restringe su aplicación únicamente en algunas zonas y vialidades, dentro de las que se encuentran los siguientes "Corredores Urbanos": -----

"(...) Corredores Urbanos (Vialidades)

- Av. Paseo de la Reforma – Calzada de los Misterios / Calzada de Guadalupe.
- Av. de los Insurgentes.



- *Circuito Interior José Vasconcelos – Calz. Melchor Ocampo – Av. Instituto Técnico Industrial – Paseo de las Jacarandas – Av. Río Consulado.*
- *Eje 2 Norte Eulalia Guzmán – Manuel González – Av. Canal del Norte.*
- **Diagonal Patriotismo** – Eje 3 Sur Av. Baja California – José Peón Contreras – Calz. Chabacano.
- *Eje 4 Sur Benjamín Franklin.*
- *Viaducto Presidente Miguel Alemán – Río de la Piedad. (...)*

En el caso que nos ocupa, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se tiene que al predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, le aplica doble zonificación: -----

1.- H/3/20/M (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m² de la superficie total del terreno). -----

2.- HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, seis niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de los hechos denunciados y desde la vía pública, constató un predio marcado con el número 53 de la Calle Alfonso Reyes, delimitado perimetralmente con tapiales metálicos, en los cuales publicita un proyecto constructivo denominado "Taman Condesa", asimismo, se observó un letrero que contiene información del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 9121-151CALU-17 y en su interior trabajos consistentes en excavación.-----

A efecto de mejor proveer sobre la emisión del Certificado referido en el párrafo que antecede, a solicitud de esta Subprocuraduría la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada de dicho instrumento. -----

Todo lo antes mencionado cobra relevancia pues, en el predio producto de la fusión, se pretende ejecutar un proyecto constructivo al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 9121-151CALU-17 de fecha de expedición 14 de febrero de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En dicho instrumento se prevé para el citado predio, en primera instancia la aplicación de la Norma General de Ordenación número 3, la cual establece que cuando dos o más predios se fusionen y en dicha fusión se incluya el uso habitacional (H), podrá optarse por la zonificación que mejor se adapte a las necesidades del proyecto, siempre y cuando su **acceso y salida no se generen por la zona habitacional**, debiendo ser por el frente hacia la zonificación que permita el uso, en este sentido, al elegir la zonificación HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda) que le concede el frente hacia Diagonal Patriotismo, el proyecto constructivo debe localizar sus accesos y salidas por la Diagonal Patriotismo, por ser esta la vialidad que dio origen a dicha zonificación. -----



En segundo término el citado Certificado con base en la zonificación referida, prevé la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, en razón de que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 2,041.95 m² y tiene un frente de 34.14 metros hacia Diagonal Patriotismo, que le otorga la zonificación HO/15/30/Z (Habitacional con Oficinas, 15 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, Densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto).

Con el propósito de tener una visión amplia sobre el potencial de aprovechamiento del predio investigado, las siguientes imágenes representan el volumen constructivo a desarrollar primeramente con base en la zonificación elegida mediante el resultado de la fusión de predios y en segundo lugar la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10.

Imagen 3. Aplicación de la Norma General de Ordenación número 3, en la que se eligió la Zonificación HO/6/20/Z. -

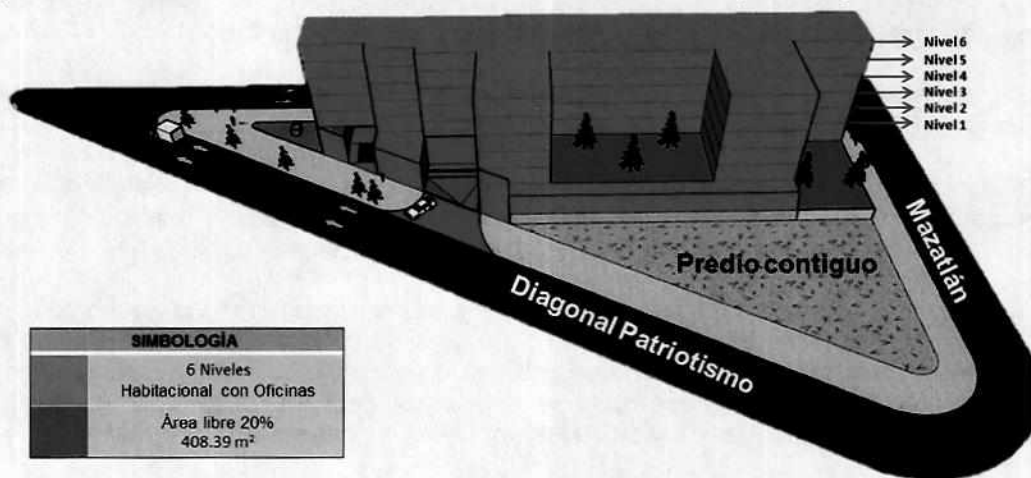
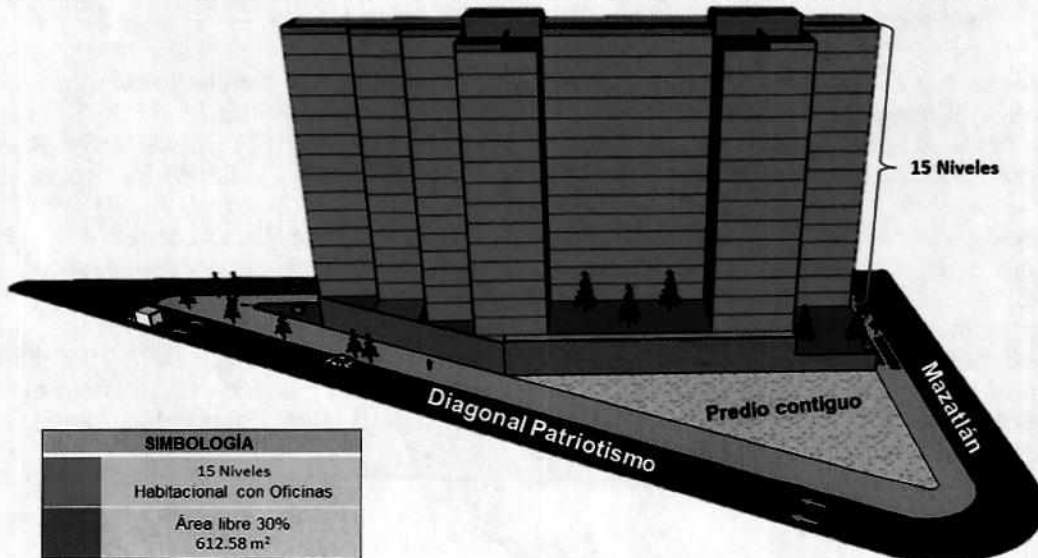


Imagen 4. Aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual le otorga la Zonificación HO/15/30/Z. -



3. En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que sus disposiciones y las de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de **construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para **construir**, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 50 del citado Reglamento establece que una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento. -----

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los requisitos que se deben cumplir para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Certificado Único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso. -----

También cabe señalar que el artículo 76 del Reglamento referido, establece que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Es menester mencionar que, la fracción II del artículo 256 del multicitado Reglamento de Construcciones, establece que cuando el registro de manifestación de construcción o la licencia de construcción especial se hubieren registrado u otorgado en contravención a lo dispuesto por la Ley y el presente Reglamento, la autoridad competente declarará su **nulidad**. -----

Ahora bien, como ya quedo referido en el apartado que antecede, el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, se constató delimitado perimetralmente con tapiales metálicos, en donde se observó un letrero que contiene información del Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, Folio 00000110 y en su interior trabajos consistentes en excavación. -----

Sobre el particular, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Entidad notificó el oficio PAOT-05-300/300-9379-2017, dirigido al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc. -----

En este sentido, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio referido, presentó escrito ante esta Procuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones y anexó copia de las siguientes documentales: -----



- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, para la edificación de una torre de 15 niveles de altura para 198 viviendas, ante la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto, denominado "Taman Condesa". -----
- Licencia de Fusión de Predios número 025/2015, emitida por la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002283, de fecha 11 de diciembre de 2015, emitida por la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9121-151CALU17, con fecha de expedición 14 de febrero de 2017. -----

Con el propósito de corroborar la emisión de la documentación referida, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que el proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio investigado cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, para la edificación de una torre conformada por quince niveles de altura, para 198 viviendas, con una superficie de desplante de 1,377.37 m², un área libre de 664.58 m² y una superficie total de construcción de 20,116.19 m² (S.N.B.), tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9121-151CALU17, de fecha de expedición 14 de febrero de 2017. -----

Del análisis realizado al proyecto registrado, se desprende en primera instancia, en relación a las superficies mínimas y máximas de construcción que se adecua a lo autorizado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9121-151CALU17, tal como se observa en la siguiente tabla: -----

Análisis comparativo

Instrumento	Superficie del predio m ²	Área Libre		Superficie de Desplante		Superficie Máxima de Construcción m ² (S.N.B)	Número de Niveles	Número de Viviendas
		m ²	%	m ²	%			
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 9121-151CALU17	2,041.95	612.59 (mínimo)	30.00	1,429.37 (máximo)	70.00	21,440.48 (máximo)	15	238
Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C", folio 00000110	2,041.95	664.58	32.50	1,377.37	67.50	20,116.19	15	198

Sin embargo, del análisis referido se desprende en segundo término que, el proyecto registrado no se adecua a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, en específico, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3, dado que, como ya quedo establecido en el apartado que antecede, el proyecto constructivo debe localizar sus accesos y salidas por la Diagonal Patriotismo, sin embargo no se advierten accesos y salidas por dicha vialidad. -----

A efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la Norma General de Ordenación número 3, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2018-275-DEDPOT-172, de fecha 02 de marzo de 2017, en cuyo apartado de conclusiones determinó lo siguiente: -----

5. Del análisis realizado al Plano Arquitectónico Clave AR-1, se desprende que los accesos de entrada y salida del proyecto constructivo se encuentran sobre Calle Alfonso Reyes y Calle Mazatlán, sin que se adviertan accesos sobre la vialidad Diagonal Patriotismo. -----



En conclusión, existen incumplimientos en materia de construcción toda vez que el proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, no cumple con lo dispuesto por la Norma General de Ordenación número 3 ya que cuenta con accesos y salidas por las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, debiendo ser únicamente por la vialidad Diagonal Patriotismo, incumpliendo con ello el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y en consecuencia el artículo 1° del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

En esta tesitura, la fracción II del artículo 256 del citado Reglamento de Construcciones, establece que cuando el registro de manifestación de construcción se hubiere registrado u otorgado en contravención a lo dispuesto por el presente Reglamento, la autoridad competente declarará su **nulidad**. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc, valorar la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a efecto de realizar las acciones legales tendientes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, de conformidad con el artículo 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en razón de que proyecto registrado incumple las disposiciones establecidas en el citado Reglamento. -----

4. En materia de impacto urbano y conservación patrimonial.

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que, el reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y los peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a efecto de que ésta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana correspondientes. Los dictámenes de impacto urbano se publicarán, con cargo al interesado, en un diario de los de mayor circulación en el Distrito Federal. La Secretaría podrá revisar en cualquier momento el contenido de los dictámenes para verificar que cumpla con los requisitos previstos en las disposiciones legales correspondientes. -----

En este mismo orden de ideas, la Norma de Ordenación General número 19, "Estudio de Impacto Urbano", en sus fracciones I, V y VII III, dispone que para la obtención del registro de manifestación de proyectos de vivienda de más de 10,000 m² de construcción; de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m² de construcción; y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener previamente a la iniciación de los trabajos el dictamen de impacto urbano que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Ahora bien, en el predio investigado se pretende ejecutar el proyecto denominado "Taman Condesa" el cual contempla una superficie de construcción cuantificable de 20,116.19 m², aunado a que se originó mediante la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, por lo que se encuentra doblemente obligado a la tramitación del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Para tales efectos, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/27535/2016 DGAU.16/DEIU/059/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016, en los términos planteados con antelación. -----



En dicho instrumento, se resuelve para el proyecto que se pretende ejecutar en el predio ubicado en Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, lo siguiente: -----

*"(...) **SEGUNDO.** Los accesos y salidas deberán ser localizadas por la Diagonal Patriotismo, en cumplimiento a lo estipulado por la Norma General de Ordenación número 3, referente a la fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional (H) (...) "*-----

Cabe mencionar que, el predio en el que se pretende ejecutar el multicitado proyecto constructivo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación Número 4 en Áreas de Actuación, es decir, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico favorable emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

A efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de dicha normatividad, a solicitud de esta Subprocuraduría, esa Dirección informó que emitió el oficio número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016, de fecha 22 de noviembre de 2016, que contiene el Dictamen Técnico Favorable en materia estrictamente de conservación patrimonial para el proyecto de obra nueva en los términos planteados. -----

En conclusión, el proyecto constructivo denominado "Taman Condesa" no cumple con el resolutivo segundo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/27535/2016 DGAU.16/DEIU/059/2016, dado que, como ya quedo establecido en los apartados que anteceden, los accesos de entrada y salida del proyecto se encuentran sobre las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, sin que se adviertan accesos sobre la vialidad Diagonal Patriotismo. -----

5. En materia ambiental (afectación de área verde, disposición de residuos e impacto ambiental).

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México en su artículo primero dispone que es de orden público e interés social y tiene por objeto definir los principios mediante los cuales se habrá de formular, conducir y evaluar la política ambiental en la Ciudad de México, así como los instrumentos y procedimientos para su protección, vigilancia y aplicación, conservar y restaurar el equilibrio ecológico, así como prevenir los daños al ambiente, de manera que la obtención de beneficios económicos y las actividades sociales se generen en un esquema de desarrollo sustentable, así como establecer y regular las áreas verdes, áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas de competencia de la Ciudad de México. -----

A su vez, el artículo 5 del citado ordenamiento establece que área verde es toda superficie cubierta de vegetación, natural o inducida que se localice en la Ciudad de México. -----

En ese sentido, en su artículo 90 la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, prevé que en caso de dañar un área verde, el responsable deberá reparar los daños causados, es decir, restaurando el área afectada o llevando a cabo las acciones de compensación que se requieran a efecto de que se restituya un área equivalente a la afectada, en el sitio más próximo posible a ésta. Las alternativas referidas deberán ser consideradas por las autoridades competentes en el orden en que se enuncian. La reparación de los daños causados a las áreas verdes podrá ordenarse por las autoridades competentes, como medida correctiva o sanción. Excepcionalmente, en caso de que el daño realizado sea irreparable el responsable deberá pagar una compensación económica que deberá destinarse al fondo ambiental público, a efecto de aplicarse a restauración o compensación de áreas afectadas. -----



Por otra parte, la Ley de Residuos Sólidos para la Ciudad de México, establece en su artículo 23 que las personas físicas o morales responsables de la producción, recolección, manejo, tratamiento, reciclaje, reutilización, distribución o comercialización de bienes que, una vez terminada su vida útil, originen residuos sólidos en alto volumen, de manejo especial o que produzcan desequilibrios significativos al medio ambiente, cumplirán, además de las obligaciones que se establezcan, con Instrumentar planes de manejo de los residuos sólidos en sus procesos de producción, prestación de servicios o en la utilización de envases y embalajes, así como su fabricación o diseño, comercialización o utilización que contribuyan a la minimización de los residuos sólidos y promuevan la reducción de la generación en la fuente, su valorización o disposición final, que ocasionen el menor impacto ambiental posible. -----

Es menester referir que, los artículos 1° y 2° del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, establecen que es de observancia general en el territorio de la Ciudad de México, el cual tiene por objeto reglamentar la Ley Ambiental en materia de Impacto Ambiental y Riesgo, por lo que su aplicación compete al Gobierno de la Ciudad de México a través de las autoridades ambientales, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la materia. -----

En este sentido, el artículo 3 en relación con su fracción XV, determina que la evaluación de impacto ambiental es el instrumento de política ambiental y el procedimiento a través del cual la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, con base en el informe preventivo, manifestación de impacto ambiental o estudio de riesgo, presentado por el promovente, determina la procedencia ambiental de realizar un programa, obra o actividad, pública o privada, dentro de la Ciudad de México, e identifica las medidas que se impondrán de manera obligatoria, para evitar o reducir al mínimo sus efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños a éste y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. -----

Asimismo, la fracción XXXI de ese artículo, prevé que la Resolución administrativa de impacto ambiental o riesgo ambiental, es el Acto administrativo mediante el cual la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, concluye el procedimiento de evaluación de un informe preventivo o de una manifestación de impacto ambiental, estudio de riesgo ambiental o cualquier otro estudio ambiental en su caso requerido, en cualquiera de sus modalidades, a través del cual se otorga o se niega la autorización para la realización de programas, obras o actividades, una vez que han sido evaluados sus posibles impactos negativos o daños al ambiente, y mediante la cual se establecen medidas de prevención, mitigación y compensación, así como condicionantes que deberá cumplir el promovente, así como, en su caso, los riesgos ambientales. -----

En esta tesitura, el artículo 6 en relación su inciso N del citado Reglamento, prevé las obras o actividades que requieren previamente a su ejecución autorización en materia de impacto ambiental, entre las que se encuentran aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio de denuncia, se constató el predio delimitado por tapiales metálicos en los cuales se observó un letrero que contiene información de la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/010754/2016, sin embargo, no se observaron afectaciones a las áreas verdes aledañas, así como tampoco se observaron residuos sólidos de ningún tipo. -----

Como ya quedo establecido en los apartados que anteceden, el proyecto prevé una superficie de construcción total de 31,811.42 m², por lo que se encuadra en el supuesto previsto por el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, por lo que requiere obtener autorización en materia de Impacto Ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. -----



Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/010754/2016 de fecha 04 de octubre de 2016, en el expediente DEIA-MG-1436/2016, en la que se autorizó de manera condicionada el proyecto referido. -----

Dicho instrumento en su numeral 7.1 intitulado "Residuos", determinó que durante la etapa de excavación, construcción e instalación del proyecto multicitado, de conformidad con el artículo 188 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, podrá colocar los materiales de construcción, escombros u otros residuos con excepción de los peligrosos, generados por la obra, en las banquetas de la vía pública por no más de 24 horas, sin invadir la superficie de rodamiento y sin impedir el paso de los peatones y de personas con capacidades diferentes, previó permiso otorgado por la Delegación. -----

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. El predio ubicado en la Calle Alfonso Reyes número 53, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, es el producto de la fusión de los predios ubicados en Alfonso Reyes números 53 y 57 y Mazatlán número 177, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 025/2015. -----
2. Al predio producto de la fusión le aplica doble zonificación, 1.- H/3/20/M (Habitacional, tres niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad M: media, una vivienda cada 50 m2 de la superficie total del terreno) y 2.- HO/6/20/Z (Habitacional con Oficinas, seis niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles, se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto). -----

Asimismo, se ubica dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas Actuación, es decir, cualquier intervención requiere el Dictamen Técnico favorable de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Adicionalmente, le aplica la Norma General de Ordenación número 3 "Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación habitacional" y la Norma de Ordenación número 10, "Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales", esta última le concede, la zonificación HO/15/30/Z (Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad "Z": el número viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda por el proyecto). -----

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 9121-151CALU-17 de fecha de expedición 14 de febrero de 2017, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifica la zonificación HO/15/30/Z mediante la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10. -----



4. El proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, para la edificación de una torre de quince niveles de altura, para 198 viviendas con una superficie total a construir de 20,116.19 m² (S.N.B.), y un área libre de 664.58 m² que corresponde al 32.50 % de la superficie total del predio. -----
5. El proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, no cumple con lo dispuesto por la Norma General de Ordenación número 3 ya que cuenta con accesos y salidas por las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, debiendo ser únicamente por la vialidad Diagonal Patriotismo, incumpliendo con ello el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc y en consecuencia el artículo 1° del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc (actualmente Alcaldía en Cuauhtémoc), valorar la presente Resolución Administrativa, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, a efecto de realizar las acciones legales tendientes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00000110, de conformidad con el artículo 256 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en razón de que proyecto registrado incumple las disposiciones establecidas en el citado Reglamento. -----
7. Cuenta con Dictamen Técnico Favorable número SEDUVI/CGDAU/DPCU/3312/2016 de fecha 22 de noviembre de 2016, emitido por la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
8. No cumple con el resolutivo segundo del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo número SEDUVI/DGAU/27535/2016 DGAU.16/DEIU/059/2016, dado que, sus accesos de entrada y salida se encuentran sobre las Calles Alfonso Reyes y Mazatlán, sin que se adviertan accesos sobre la vialidad Diagonal Patriotismo. -----
9. El proyecto cuenta con la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/010754/2016 de fecha 04 de octubre de 2016, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que se autorizó de forma condicionada en materia de impacto ambiental. -----
10. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el sitio de denuncia, no se observaron afectaciones a las áreas verdes aledañas, así como tampoco se observaron residuos sólidos de ningún tipo. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



SEGUNDO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuauhtémoc (Alcaldía en Cuauhtémoc) a partir del primero de octubre de 2018 de conformidad con los artículos Vigésimo Segundo Transitorio tercer párrafo de la Constitución Política de la Ciudad de México y Tercero Transitorio de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.-----

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



REM/GWPB/RSM

