Expediente: PAOT-2018-3144-SOT-1364 y acumulado PAOT-2020-462-SOT-132

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 12 JUN 2024 .----------

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, 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 publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del Reglamento de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial vigente, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3144-SOT-1364 y acumulado PAOT-2020-462-SOT-132, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto de 2018, 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) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5228, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de agosto de 2018.

Con fecha 04 de febrero de 2020, 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 y uso de suelo) construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Carretera Federal México-Toluca número 5228, Colonia El Yaqui, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de febrero de 2020. ----------

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 85 de su Reglamento; y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a

los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

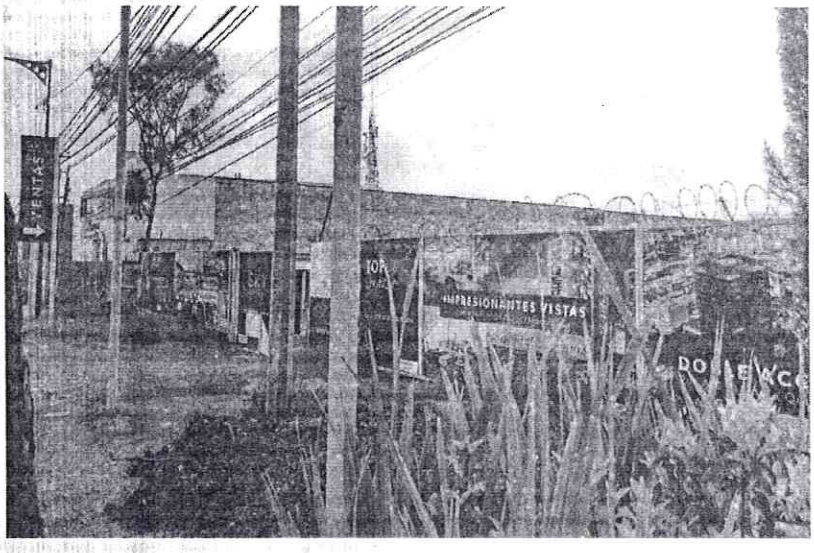
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y la Ley de Aguas del Distrito Federal; así como, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. ----------

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 y uso de suelo)

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con una lona con datos de la obra "Manifestación de Construcción Tipo C Folio V1-MC/002/16, para la construcción de 4 edificios para 396 viviendas y 1 edificio para oficinas, con 22 niveles de altura y comercio en planta baja, en una superficie del predio de 15,873.83 m^2". ----------

Asimismo, se constató la delimitación del predio por una barda perimetral y pórtico, observando sobre el costado poniente, un inmueble de aproximadamente 3 niveles completamente terminado con características de uso de oficinas, al centro del predio se observó un inmueble de 22 niveles de altura completamente terminado y un cuerpo constructivo de aproximadamente 2 niveles de altura, con la preparación para el desplante de un nivel adicional, con lonas de preventa de departamentos; adicionalmente, en la parte trasera del predio, desde Avenida Vasco de Quiroga, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de aproximadamente 12 niveles y preparación para niveles adicionales, en etapa de obra negra. ----------



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 14 de septiembre de 2018.





Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 27de julio de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 08 de diciembre de 2023.

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 50% mínimo de área libre) y AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental); asimismo, le aplica la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad para "Boulevard Reforma Poniente" (Carretera Federal México-Toluca), tramo C-D, del Km 18 a Avenida Veracruz Parámetro Sur.----------

En este sentido, de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22969-151HIDA16, de fecha 06 de mayo de 2016, en el que se asentó que de conformidad con el Dictamen de Delimitación de Zonas, oficio DGDU/0063/08, de fecha 25 de enero de 2008, el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie total del terreno de 18,686 m^2; sin embargo, derivado de la ampliación de la Av. Vasco de Quiroga se afectó una superficie de 2,812.17 m^2, resultado una superficie remanente de **15,873.83 m^2,** de los cuales **2,891.83 m^2** corresponden a la zonificación **AV** (Áreas verdes de valor ambiental, barrancas y zonas verdes) y **12,982.00 m^2** de zonificación **H/3/50** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción y 50% mínimo de área libre), donde es viable la aplicación de la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México-Toluca), tramo C-D del kilómetro 18 a Avenida Veracruz Paramento sur, que le concede la zonificación **HM/5/40** (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). ----

Aunado a lo anterior, el predio motivo de denuncia se ubica dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo establecidas en el citado Programa Delegacional, por lo tanto se encuentra sujeto a la aplicación de 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", misma que prevé que la altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetara a la superficie del predio, siempre y cuando este cuente con más de 1, 000 m^2 y frente mínimo de 15 m. ----------

Derivado de lo anterior, el predio investigado cuenta con 15,873.83 m^2 de superficie de terreno y un frente mayor de 15 m, por lo tanto, de conformidad con la tabla contemplada en la Norma de Ordenación antes citada, se encuentra contemplado en los predios con superficie de 4,001 m^2 en adelante, de tal forma que, le aplica la zonificación **HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

	Superficie total del predio ocupable m^2	Zonificación	Área Libre		Desplante		Superficie máxima de construcción m^2	Niveles	Viviendas
			m^2	%	m^2	%			
Zonificación directa	12,982	H/3/50	6,491	50	6,491	50	19,473	3	----
Norma de Ordenación sobre Vialidad		HM/5/40	5,192.80	40	7,789.20	60	38,946	5	De acuerdo a proyecto
Norma 10		HM/22/50	6,491	50	6,491	50	142,802	22	De acuerdo a proyecto

En este sentido, es importante mencionar que el predio de mérito es susceptible a la aplicación de 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" que le concede la zonificación HM/22/50 (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción permitida de 142,802 m², distribuidos en 22 niveles de construcción, lo cual, quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22969-151HIDA16, de fecha 06 de mayo de 2016. ----------

2.- En materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios

A. Obra nueva

Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con una lona con datos de la obra "Manifestación de Construcción Tipo C Folio V1-MC/002/16, para la construcción de 4 edificios para 396 viviendas y 1 edificio para oficinas, con 22 niveles de altura y comercio en planta baja, en una superficie del predio de 15,873.83 m²". ----------

Posteriormente, se constató la delimitación del predio por una barda perimetral y pórtico, observando sobre el costado poniente un inmueble de aproximadamente 3 niveles completamente terminado con características de uso de oficinas, al centro del predio se observó un inmueble de 22 niveles de altura completamente terminado y un cuerpo constructivo de aproximadamente 2 niveles de altura y la preparación para el desplante de un nivel adicional, con lonas para preventa de departamentos; adicionalmente, en la parte trasera del predio, desde Avenida Vasco de Quiroga, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de aproximadamente 12 niveles y preparación para niveles adicionales, en etapa de obra negra, sin que en las últimas visitas de reconocimiento de hechos se observaran actividades de construcción ni trabajadores. ----------

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Entidad realizó análisis multitemporal a través del programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, y de las imágenes consultadas se desprende que en enero de 2018 el predio de interés se encuentra tapiado, observando el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de obra negra; posteriormente, en febrero de 2019 el predio de interés se encuentra tapiado con publicidad del proyecto "SKY SANTA FE" y un inmueble de 3 niveles de altura totalmente terminado desplantado sobre el costado poniente, para marzo de 2022, se observa la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura y preparación para niveles adicionales con un avance aproximado del 30 %, utilizando grúas y maquinaria pesada; asimismo, para octubre de 2021 dicho inmueble cuenta con 22 niveles de altura y se observa el desplante del pórtico de acceso al conjunto. Por último, en julio de 2021 y abril de 2023, se observa un inmueble de 22 niveles de altura y uno con 3 niveles, completamente terminados, con publicidad para venta de departamentos. ----------

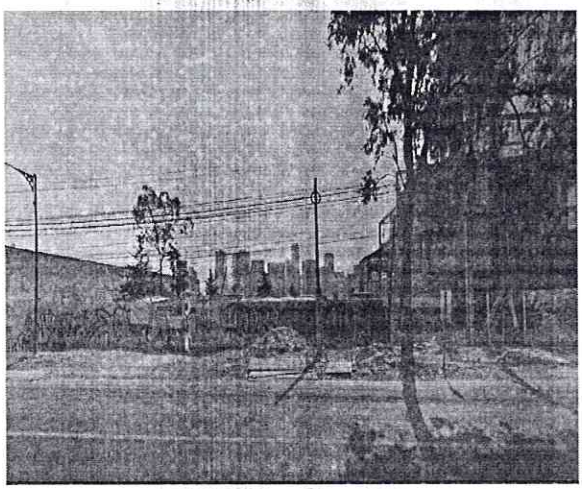


Imagen de fecha de enero de 2018
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de febrero de 2019
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

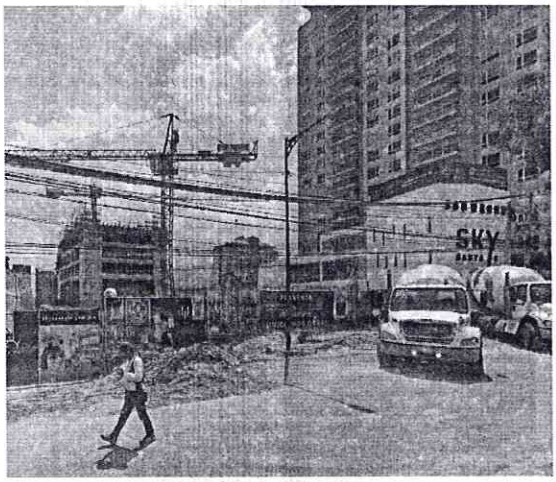


Imagen de fecha de marzo de 2020
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de octubre de 2021
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de julio de 2022
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps



Imagen de fecha de abril de 2023
Fuente: Imagen obtenida de Google Maps

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/359/2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitió copia simple, entre otras, de las siguientes documentales: ----------

- Constancia de Alineamiento y/o número oficial folio V2/CANO/045/19, de fecha 09 de abril de 2019, la cual indica que el predio objeto de investigación cuenta con una restricción de 30 metros al frente del predio a partir del eje de la carretera México Toluca.----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio V1-MC/012/12 de fecha 06 de noviembre de 2012 para obra nueva y prórroga folio: V1-P/012/15 con vigencia al 14 de noviembre de 2018; Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio V1-MC/002/16 de fecha 29 de septiembre de 2016, en modalidad de ampliación y modificación, y Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", folio V1-MC/002/19 de fecha 08 de abril de 2019 en modalidad de ampliación y modificación; para la construcción de obra nueva de un inmueble conformado por 4 torres de 22 niveles de uso habitacional plurifamiliar para 432 viviendas y un edificio de oficinas y comercio; en una superficie del predio de 15,873.83 m², con una superficie de desplante de 6,122.01 m², superficie de área libre de 6,859.99 m², superficie total de construcción cuantificable de 77,954.65 m² y una superficie total de construcción de 143,159.07 m². ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012, en el cual se certificó que de acuerdo con la zonificación HM/22/50, por localizarse en un Polígono de Áreas de Actuación para Áreas con Potencial de Desarrollo, donde se permite la construcción de hasta 400 viviendas en una superficie de 46,000 m², oficinas en una superficie de 25,500 m², comercio en una superficie de 2,000 m² y caseta de vigilancia y servicios en una superficie de 700 m², para una superficie total de construcción de 74,200 m². ----------

- Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios:22969-151HIDA16 de fecha 06 de mayo de 2016 y folio 27751-151TOVI18 de fecha 16 de mayo de 2018; los cuales, certifican que de acuerdo con la zonificación HM/22/50, por localizarse en un Polígono de Áreas de Actuación para Áreas con Potencial de Desarrollo, la superficie máxima de construcción permitida es de 142,802 m², considerando un área libre de 6,491 m² y superficie de desplante de 6,491 m², es decir el 50% y 50% de la superficie total del predio, respectivamente, distribuidos en 22 niveles de construcción, donde el número máximo de viviendas dependerá de la superficie por vivienda definida en el proyecto. ----------

En este sentido, el proyecto de construcción de obra nueva de un conjunto conformado por 4 torres de 22 niveles de uso habitacional plurifamiliar para 432 viviendas y un edificio de oficinas y comercio, contó con Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios V1-MC/012/12 para obra nueva, vigente al 14 de noviembre de 2015, prorroga número 04/PMC/001/16/05, vigente al 14 de noviembre de 2018, V1-MC/002/16 recibido en fecha 28 de octubre de 2016 y V1-MC/002/19 recibido en fecha 08 de julio de 2019, ambas en modalidad ampliación y modificación, tramitados con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios: 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012, folio 22969-151HIDA16 de fecha 06 de mayo de 2016 y folio 27751-151TOVI18 de fecha 16 de mayo de 2018, los cuales, certifican la aplicación de 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" que le concede la zonificación HM/22/50, los cuales se detallan a continuación: ----------

	Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio V1-MC/012/12 Obra nueva	Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio V1-MC/002/16 Modificación y Ampliación	Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio V1-MC/002/19 Modificación y Ampliación	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27751-151TOVI18
Zonificación	HM/22/50			
Superficie del predio	15,873.83 m² (12,982.00 m² en zonificación Habitacional Mixto y 2,891.83 m² en zonificación AV)			
Viviendas	396	36	---	---
	*viviendas totales 432			
Número de niveles	22	22	22	22
Altura (metros)	---	73.80 m	73.80 m	---
Superficie total de área libre	8,171.21 m² (87.79 %)	7,869.73 m² (60.63 %)	6,859.99 m² (52.84 %)	6,491.00 m² (50 %)
Superficie de desplante	4,810.79 m² (12.21 %)	5,112.27 m² (39.37 %)	6,122.01 m² (47.16 %)	6,491.00 m² (50 %)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	—	74,613.99 m²	77,954.65 m²	142,802 m²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	50,367.07 m²	59,075.39 m²	65,204.42 m²	---
Superficie total de construcción	123,248.01 m²	133,689.38 m²	143,159.07 m²	---
Sótanos	6	12	13	---

En virtud de lo anterior, los trabajos construcción de obra nueva del proyecto "SKY SANTA FE", cuentan con Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios V1-MC/012/12 de fecha 06 de noviembre de 2012 para obra nueva, V1-MC/002/16 de fecha 29 de septiembre de 2016 y V1-MC/002/19 de fecha 08 de abril de 2019, ambas en modalidad ampliación y modificación, para la construcción de obra nueva de un inmueble conformado por 4 torres de 22 niveles de uso habitacional plurifamiliar para 432 viviendas y un edificio de oficinas y comercio; en una superficie del predio de 15,873.83 m², con una superficie de desplante de 6,122.01 m², superficie de área libre de 6,859.99 m², superficie total de construcción cuantificable de 77,954.65 m² y una superficie total de construcción de 143,159.07 m², el último, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27751-151TOVI18 de fecha 16 de mayo de 2018. ----------

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio 1-MC/002/19 recibido en fecha 08 de julio de 2019 y/o Registro de Manifestación de Construcción

vigente para el predio de mérito; así como, informar si emitió autorización de uso y ocupación parcial para el inmueble de 22 niveles de altura que se encuentra totalmente terminado, de ser el caso remita copia de la documental que lo sustente.----------

B. Impacto urbano y factibilidad de servicios

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, permitió a personal de esta Entidad la consulta de expediente en la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, obteniendo, entre otras, las siguientes documentales: ----------

- Oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1001558/2013, de fecha 10 de enero de 2013, emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través del cual emitió opinión técnica fundamentada, para el conjunto habitacional de 396 viviendas, oficinas, comercios y servicios complementarios a desarrollar en el predio objeto de investigación e implementó diversas condicionantes técnicas y acciones que el desarrollador debe cumplir; por lo que no emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos. ----------

  Posteriormente, en fecha 14 de julio de 2016, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió nueva Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica para el predio de mérito, a través de la cual, informó que no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje hasta en tanto se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana solicitadas. ----------

- Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009, para llevar a cabo la construcción de obra nueva de un Conjunto de Usos Mixtos para 396 viviendas, Oficinas y Comercios, "(…) *con una superficie del predio de 18,686.00 m^2, de los cuales 12,982.00 m^2 se ubican en zonificación HM (Habitacional Mixto) y la superficie restante en zonificación AV (Área Verde); el cual, consta de 4 torres de 22 niveles para 396 viviendas, desplantadas en dos bloques o plataformas de 4 y 3 niveles de sótano para estacionamiento, la torre 5 para comercio en planta baja , 14 niveles de oficinas y 6 sótanos para estacionamiento, teniendo una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 84,081.48 m^2 más 780.43 m^2 b.n.b. para equipamiento que cuantifican como intensidad de construcción, resulta un total de 84,861.91 m^2 de intensidad de construcción. Bajo nivel de banqueta se tienen 41,752.06 m^2 (incluyendo 780.43 m^2 b.n.b. para equipamiento que cuantifican como intensidad de construcción), resultando una superficie total de construcción de 125,833.54 m^2, área libre de 8,170.80 m^2 en la porción de terreno con zonificación HM, adicionalmente a la porción de terreno con zonificación AV, equipamiento urbano en 1,560.86 m^2 y 1,959 cajones de estacionamiento* (…)". ----------

Por otra parte, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0527/2022, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia simple del oficio SEDUVI/DGAU/8914/2016, DGAU.16/DEIU/M-03 de fecha 28 de abril de 2016, a través del cual se aprueba la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009; consistente en la: ----------

"(…) *Construcción de una rampa helicoidal de transición y comunicación con el resto de los sótanos, asimismo una ampliación de 3 y 4 niveles de los mismos en las 4 torres de vivienda para quedar en 8*

sótanos, así como la ampliación de 5 sótanos en la torre 5 para quedar en 11, todo lo anterior en una superficie bajo nivel medio de banqueta (b.n.m.b.) de 17,518.49 m², pasando de 48,002.65 m² a 65,521.14 m²
En lo que respecta al C.U.S. (Coeficiente de Utilización del Suelo), este refleja una baja de -4.86 m², para pasar de 78,611.32 m² a 78,606.46 m² en la presente modificación.
La superficie total de construcción queda en 144,127.60 m² (77,826.03 m² s.n.m.b y 65,521.14 m² b.n.m.b).
Asimismo se implementa el acceso y salida de vehículos por la Avenida Vasco de Quiroga (...)"

Lo anterior, se representa en la siguiente tabla: ----------

	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009	Modificación SEDUVI/DGAU/8914/2016	Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22969-151HIDA16
Zonificación	HM/22/50 y AV		
Superficie del predio	15,873.83 m² (12,982.00 m² en zonificación Habitacional Mixto y 2,891.83 m² en zonificación AV)		
Viviendas	396	396	---
Número de niveles	22	22	22
Superficie total de área libre	8,170.80 m² *en zonificación HM	8,171.21 m² (62.94%)	6,491.00 m² (50 %)
Superficie de desplante	4,810.79 m²	4,810.79 m² (37.06%)	6,491.00 m² (50 %)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	78,611.32 m²	78,606.46 m²	142,802 m²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta	*48,002.65 m² (incluye 780.43 m² de equipamiento b.n.m.b)	*65,521.14 m² (incluye 780.43 m² de equipamiento b.n.m.b)	---
Superficie total de construcción	125,833.54 m²	143,348.17 m²	---
*780.43 m² de equipamiento b.n.m.b, no cuantificables en la superficie total de construcción			

En este sentido, se tiene que mediante oficio SEDUVI/DGAU/8914/2016, DGAU.16/DEIU/M-03 de fecha 28 de abril de 2016, se aprueba la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009, se apega a las superficies establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 22969-151HIDA16. Asimismo, cabe señalar que en dicho oficio se determinó aprobar la modificación permaneciendo las medidas de integración urbana y condiciones previamente determinadas por esa Secretaría e instancias competentes. ----------

Adicionalmente, en fecha 28 de marzo de 2022, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0527/2022 esa Dirección General informó sobre el avance en el cumplimiento de las medidas de integración y condiciones en materia de Agua y Drenaje, establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/8914/2016 de fecha 28 de abril de 2016, y señaló contar con 13 informes trimestrales. ---------

Por otra parte, no se omite señalar que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, señala como una problemática para la Alcaldía 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; no obstante, que la Carretera México-Toluca donde se localiza el predio motivo de denuncia, se considera una Zona con Potencial de Desarrollo, es decir, zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano que cuentan con accesibilidad y servicios. ----------

En conclusión, mediante oficio SEDUVI/DGAU/8914/2016 DGAU.16/DEIU/M-03 de fecha 28 de abril de 2016, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, aprobó la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009, para un proyecto de construcción de 4 torres de 22 niveles para 396 viviendas, desplantadas en dos bloques o plataformas de 8 niveles de sótano para estacionamiento, la torre 5 para comercio en planta baja, 14 niveles de oficinas y 11 sótanos para estacionamiento, con una superficie de construcción cuantificable de 78,606.46 m^2. Asimismo, cuenta con avance en cumplimiento de las medidas de integración y condiciones en materia de Agua y Drenaje, y en materia de Riesgo, establecidas en dicho Dictamen.----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el promovente ha presentado avance del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones determinadas en la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009; adicionales a los 13 informes trimestrales referidos por esa Dirección General mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0527/2022 de fecha 18 de marzo de 2022. ----------

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, al recibir Aviso de Terminación de Obra, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación total, hasta en tanto el promovente, presente la documental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en la cual se acredite la liberación por el cumplimiento total de las medidas de integración y condiciones establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano.----------

3.- En materia ambiental (impacto)

A petición de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGRA/DEIA/14070/2018, la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/10833/2016 de fecha 06 de octubre de 2016, en la que se otorgó autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto "Sky Santa Fe", estableciendo diversas condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación, para la realización de un proyecto de 4 torres de 22 niveles para 396 viviendas y una torre para oficinas y comercio, desplantadas en una superficie de 5,466.14 m^2 (42.11%), superficie de área libre de 7,515.86 m^2 y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 73,632.88 m^2 y bajo nivel de banqueta de 65,521.14 m^2.

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6977/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que en seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecida en la Resolución Administrativa referida, el promovente ingresó 17 informes trimestrales de seguimiento al cumplimiento de las condicionantes; señalando que dicha autorización permanece vigente hasta la conclusión de la obra.----------

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el avance en el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/10833/2016; adicionales a los 17 informes trimestrales referidos por esa Dirección General mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6977/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022; así como, no emitir acuerdo administrativo de cumplimiento total hasta en tanto el promovente cumpla con la totalidad de las condicionantes impuestas en dicha 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de altura y 50% mínimo de área libre) y AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental); asimismo, le aplica la zonificación H/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de altura y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre vialidad para "Boulevard Reforma Poniente" (Carretera Federal México-Toluca), tramo C-D, del Km 18 a Avenida Veracruz Parámetro Sur. Adicionalmente, se tiene conocimiento que de conformidad con el Dictamen de Delimitación de Zonas, oficio DGDU/0063/08, de fecha 25 de enero de 2008, el predio objeto de denuncia cuenta con una superficie total del terreno de **15,873.83 m²,** de los cuales **2,891.83 m²** corresponden a la zonificación **AV** y **12,982.00 m²** de zonificación **H/3/50** y/o **HM/5/40**. ----------

   El predio se **ubica dentro de las Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo establecidas en el citado Programa Delegacional, por lo tanto se encuentra sujeto a la aplicación de 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"**, por lo que, al contar con 15,873.83 m² de superficie de terreno y un frente de 32.50 m, **le aplica la zonificación HM/22/50** (Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción y 50% mínimo de área libre), con una superficie máxima de construcción permitida de 142,802 m², distribuidos en 22 niveles de construcción, lo cual, quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 22969-151HIDA16, de fecha 06 de mayo de 2016.----------

2. Durante las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad se constató un predio delimitado por tapiales metálicos del desarrollo "SKY SANTA FE", al interior se observó sobre el costado poniente un inmueble de aproximadamente 3 niveles completamente terminado con características de uso de oficinas, al centro del predio se observó un inmueble de 22 niveles de altura completamente terminado y un cuerpo constructivo de aproximadamente 2 niveles de altura y la preparación para el desplante de un nivel adicional, con lonas para preventa de departamentos; asimismo, en la parte trasera del predio, desde Avenida Vasco de Quiroga, se observó el desplante de un cuerpo constructivo de aproximadamente 12 niveles y preparación para niveles adicionales, en etapa de obra negra, **sin que en las últimas visitas de reconocimiento de hechos se observaran actividades de construcción ni trabajadores.** ----------

3. Los trabajos construcción de obra nueva del proyecto "SKY SANTA FE", cuentan con Registros de Manifestación de Construcción tipo "C", folios V1-MC/012/12 para obra nueva, vigente al 14 de noviembre de 2015, prorroga número 04/PMC/001/16/05, vigente al 14 de noviembre de 2018, V1-MC/002/16 recibido en fecha 28 de octubre de 2016 y V1-MC/002/19 recibido en fecha 08 de julio de 2019, ambas en modalidad ampliación y modificación, tramitados con los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios: 23162-181GAJO12 de fecha 18 de septiembre de 2012, folio 22969-151HIDA16 de fecha 06 de mayo de 2016 y folio 27751-151TOVI18 de fecha 16 de mayo de 2018, para la construcción de obra nueva de un inmueble conformado por **4 torres de 22 niveles de uso habitacional plurifamiliar para 432 viviendas y un edificio de oficinas y comercio**; en una superficie del predio de 15,873.83 m², con una superficie de desplante de 6,122.01 m², superficie de área libre de 6,859.99 m², superficie total de construcción sobre nivel de banqueta de 77,954.65 m² y una superficie total de construcción de 143,159.07 m², el último, registrado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27751-151TOVI18 de fecha 16 de mayo de 2018.----------

4. La Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, **emitió opinión técnica fundamentada, para el conjunto habitacional de 396 viviendas, oficinas, comercios y servicios complementarios a desarrollar en el predio objeto de investigación** e implementó diversas condicionantes técnicas y acciones que el desarrollador debe cumplir; posteriormente, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones de ese Sistema de Aguas de la Ciudad de México, **emitió nueva Opinión Técnica para el Estudio de Impacto Urbano en Modalidad Hidráulica** para el predio de mérito, a través de la cual, informó que no podrá proporcionar los servicios de agua potable y drenaje hasta en tanto se dé cumplimiento a las Medidas de Integración Urbana solicitadas. ----------

5. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **aprobó** la Modificación al proyecto del **Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009** de fecha 07 de diciembre de 2009, y cuenta con avance en el cumplimiento de las medidas de integración y condiciones en materia de Agua y Drenaje, y en materia de Riesgo, establecidas en dicho Dictamen. ----------

6. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el promovente ha presentado avance del cumplimiento de las medidas de integración urbana y condiciones determinadas en la Modificación al proyecto del Dictamen Favorable de Estudio de Impacto Urbano oficio n° 101/2987 DGAU.09/DEIU/076/2009 de fecha 07 de diciembre de 2009; adicionales a los 13 informes trimestrales referidos por esa Dirección General mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0527/2022 de fecha 18 de marzo de 2022

7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos: ----------

    a. Informar si cuenta con prórroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" folio 1-MC/002/19 recibido en fecha 08 de julio de 2019 y/o Registro de Manifestación de Construcción **vigente** para el predio de mérito; así como, informar si emitió autorización de uso y ocupación parcial para el inmueble de 22 niveles de altura que se encuentra totalmente terminado, de ser el caso remita copia de la documental que lo sustente. ----------

    b. Conforme al artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obra, no otorgar la Autorización de Uso y Ocupación total, hasta en tanto el promovente, presente la documental emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en la cual se acredite la liberación por el cumplimiento total de las medidas de integración y condiciones establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano.-

8. El Proyecto cuenta con Resolución Administrativa **SEDEMA/DGRA/DEIA/10833/2016** de fecha 06 de octubre de 2016, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, en la que se otorgó **autorización condicionada en materia de impacto ambiental** para la realización del proyecto "Sky Santa Fe", estableciendo diversas condicionantes y medidas de prevención, mitigación y compensación, para la realización de un proyecto de 4 torres de 22 niveles para 396 viviendas y una torre para oficinas y comercio, desplantadas en una superficie de 5,466.14 m^2 (42.11%), superficie de área libre de 7,515.86 m^2 y una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 73,632.88 m^2 y bajo nivel de banqueta de 65,521.14 m^2. Asimismo, dicha Dirección informó que en seguimiento al cumplimiento de las condicionantes establecidas en dicha Resolución, el promovente **ha ingresado 17 informes trimestrales**; señalando que dicha autorización permanece vigente hasta la conclusión de la obra. ----------

9. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el avance en el cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/10833/2016; adicionales a los 17 informes trimestrales referidos por esa Dirección General mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6977/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022; así como, no emitir acuerdo administrativo de cumplimiento total hasta en tanto el promovente cumpla con la totalidad de las condicionantes impuestas en dicha resolución. ----------

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

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

IGP/RMGG/EMHV