

EXPEDIENTE: PAOT-2017-3437-SOT-1386**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**Ciudad de México, a **31 OCT 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, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3437-SOT-1386 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Julián Adame número 91 y/o 95, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 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, 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 89 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3437-SOT-1386

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

Durante el reconocimiento de los hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio de grandes dimensiones en el que se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en una torre de 16 niveles de altura con preparación de un nivel adicional, así mismo en dicho predio existía una torre habitacional totalmente terminada y parcialmente habitada de aproximadamente 20 niveles. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos se desprende que al predio en cuestión le aplica la zonificación H/2/50 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) y AV (Área Verde), --

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado se tiene conocimiento del dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano en el que se determina que el predio objeto de investigación tiene una superficie total de 80,378.85 m² de los cuales 66,666.25 m² les aplica la zonificación H/2/50 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) y 13,712.60 m² corresponden a la zonificación AV (área verde), la cual no podrá ser considerada como área libre; por lo tanto de conformidad con la zonificación aplicable la superficie de desplante 33,333.125 m² y superficie total de construcción de 66,666.25 m². -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos informó contar con registro de manifestación de construcción tipo C folio V1-MC/002/15 vigente del 20 de febrero de 2015 al 20 de febrero de 2018 para la construcción de 220 viviendas de 20 niveles de altura con superficie total de construcción de 58,298.57 m², superficie de desplante de 4,462.91 m², área libre 75,915.94 m² (94.45%), estacionamiento cubierto de 17,775.60 m² en un predio con superficie de 80,378.85 m², tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11924-151MEAL14 expedido el 5 de marzo de 2014, en el cual se señala entre otras cosas, la aprobación del dictamen para la constitución del polígono de actuación privado para el predio en mención registrado bajo el número de folio 25792-61MEAL13 de fecha 12 de febrero de 2014, para llevar a cabo un desarrollo habitacional de 5 torres para 520 departamentos, con superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 66,658.20 m² (0.83 veces el área del terreno), superficie de desplante de 5,284.23 m² (6.57%), área libre de 75,094.62 m² (93.43%) de los cuales 13,712.60 m² corresponden a la zonificación AV (área verde) en un predio con superficie de 80,378.85 m²; asimismo, remitió primera autorización de uso y ocupación parcial folio V1-AO/017/18 de fecha 27 de abril de 2017 para una torre con 70 viviendas, edificio de acceso y gimnasio con superficie total de construcción 21,446.64 m². -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3437-SOT-1386

Es importante añadir que de conformidad con la zonificación primaria, al predio en cuestión le corresponde una superficie total de construcción de 66,658.20 m², de tal forma que la superficie total de construcción asignada en el polígono de actuación se apegue. -----

Cabe señalar que dicha Dirección General remitió dictamen de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/11453/2014 DGAU.14/DEIU/033/2014 de fecha 10 de junio de 2014 para el proyecto en mención, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si emitió autorización de uso y ocupación posterior a la registrada con folio V1-AO/017/18 de fecha 27 de abril de 2017, o de ser el caso si cuenta con prórroga del registro de manifestación de construcción tipo C folio V1-MC/002/15 para el predio en cuestión, toda vez este tuvo vigencia del 20 de febrero de 2015 al 20 de febrero de 2018. -----

Asimismo, por cuanto hace al impacto ambiental la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México remitió resolución administrativa SMA/DGRA/DEIA/006065/2008 de fecha 13 de noviembre de 2008, a través de la cual se autorizó de manera condicionada el proyecto denominado "Cañada del Bosque", imponiendo medidas de prevención, mitigación y compensación obligatorias para el promovente a fin de resarcir los impactos ambientales a generarse durante su desarrollo, por lo que la empresa promovente debe de realizar todas las disposiciones contenidas en dicho documento, toda vez que la autorización es válida y se encuentra vigente. -----

Aunado a lo anterior, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó no haber emitido dictamen de factibilidad de servicios toda vez que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México le solicitó emitir opinión técnica para el estudio de impacto urbano en modalidad hidráulica, por lo que mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1026310/2014 de fecha 21 de mayo de 2014 determinó la posibilidad de proporcionar servicios hidráulicos condicionados a la realización de obras de reforzamiento hidráulico, por lo tanto en fecha 19 de diciembre de 2017 se celebró convenio de colaboración con la inmobiliaria propietaria del inmueble para realizar obras de reforzamiento hidráulico en el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, el proyecto desarrollado en el predio objeto de denuncia se apegue a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11924-151MEAL14 expedido el 5 de marzo de 2014 por la constitución del polígono de actuación privado para el desarrollo habitacional de 5 torres para 520 departamentos, con superficie total de construcción sobre nivel de banquetas de



66,658.20 m² (0.83 veces el área del terreno), superficie de desplante de 5,284.23 m² (6.57%), área libre de 75,094.62 m² (93.43%) de los cuales 13,712.60 m² corresponden a la zonificación AV (área verde) en un predio con superficie de 80,378.85 m²; el cual contó con registro de manifestación de construcción, dictamen de impacto urbano, autorización en materia de impacto ambiental y opinión técnica favorable respecto a los servicios hidráulicos. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 85 fracción X y 89 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 en Calle Julián Adame número 91, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se constató un predio en el que se llevaban a cabo actividades de construcción consistentes en una torre de 16 niveles de altura con preparación de un nivel adicional, así mismo en dicho predio existe una torre habitacional totalmente terminada y parcialmente habitada de aproximadamente 20 niveles. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos se desprende que al predio en cuestión le aplica la zonificación H/2/50 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) y AV (Área Verde); por lo que del dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano se determinó que el predio objeto de investigación tiene superficie total de 80,378.85 m² de los cuales a 66,666.25 m² les aplica la zonificación H/2/50 (Habitacional, dos niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre) y 13,712.60 m² corresponden a la zonificación AV (área verde), la cual no podrá ser considerada como área libre; por lo tanto de conformidad con la zonificación aplicable la superficie de desplante es de 33,333.125 m² y la superficie total de construcción de 66,666.25 m². -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con registro de manifestación de construcción tipo C folio V1-MC/002/15 para la construcción de 220 viviendas en 20 niveles de altura con superficie total de construcción de 58,298.57 m², superficie de desplante de 4,462.91 m², área libre 75,915.94 m² (94.45%), estacionamiento cubierto de 17,775.60 m² en un predio con superficie de 80,378.85 m², tramitada con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 11924-151MEAL14, en el cual se señala entre otras cosas, la aprobación del dictamen para la constitución del



polígono de actuación privado para el predio en mención registrado bajo el número de folio 25792-61MEAL13 de fecha 12 de febrero de 2014, para llevar a cabo un desarrollo habitacional de 5 torres para 520 departamentos, con superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 66,658.20 m² (0.83 veces el área del terreno), superficie de desplante de 5,284.23 m² (6.57%), área libre de 75,094.62 m² (93.43%) de los cuales 13,712.60 m² corresponden a la zonificación AV (área verde) en un predio con superficie de 80,378.85 m²; asimismo, remitió primera autorización de uso y ocupación parcial folio V1-AO/017/18 de fecha 27 de abril de 2017 para una torre con 70 viviendas, edificio de acceso y gimnasio con superficie total de construcción 21,446.64 m², siendo que la superficie total de construcción otorgada mediante el polígono de actuación se apega a la correspondiente de conformidad con la zonificación primaria. -----

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si emitió autorización de uso y ocupación posterior a la registrada con folio V1-AO/017/18 de fecha 27 de abril de 2017, o de ser el caso si cuenta con prórroga del registro de manifestación de construcción tipo C folio V1-MC/002/15 para el predio en cuestión, toda vez que este tuvo vigencia del 20 de febrero de 2015 al 20 de febrero de 2018.
5. El proyecto constructivo cuenta con dictamen de estudio de impacto urbano SEDUVI/DGAU/11453/2014 DGAU.14/DEIU/033/2014 de fecha 10 de junio de 2014 emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y resolución administrativa SMA/DGRA/DEIA/006065/2008 de fecha 13 de noviembre de 2008 emitida por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de la autorización condicionada en materia de impacto ambiental. -----
6. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió opinión técnica para el estudio de impacto urbano en modalidad hidráulica, por lo que mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-UDIF-1026310/2014 de fecha 21 de mayo de 2014 determinó la posibilidad de proporcionar servicios hidráulicos condicionados a la realización de obras de reforzamiento hidráulico, por lo tanto en fecha 19 de diciembre de 2017 se celebró convenio de colaboración con la inmobiliaria propietaria del inmueble para realizar obras de reforzamiento hidráulico en el predio objeto de investigación. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3437-SOT-1386

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, 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. -----



JELN/MS/RMG

