

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **14 NOV 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 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 nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 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-2017-3458-SOT-1398 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) y factibilidad de servicios, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en la intersección de las calles Benjamín Franklin y José Vasconcelos, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía 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, y de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, de conformidad con la denuncia presentada, los hechos investigados se realizan en el predio ubicado en la intersección de las calles Benjamín Franklin y José Vasconcelos, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, lo cierto es que, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, como es la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002256, se desprende que el predio en donde suceden los hechos denunciados es el ubicado en Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc. -----



En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía 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, impacto urbano (factibilidad de servicios) e impacto ambiental, como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, la Ley Ambiental 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 que 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 entonces Delegación. -----

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

PREDIO	SUPERFICIE m²
Avenida José Vasconcelos número 127 , Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.	4,206.95
Calle Benjamín Franklin número 17 , Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.	660.25
Calle Benjamín Franklin número 25 , Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.	1,943.42
Calle Benjamín Franklin número 29 , Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.	1,495.59
Calle Carlos B. Zetina número 20 , Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc.	2,134.50

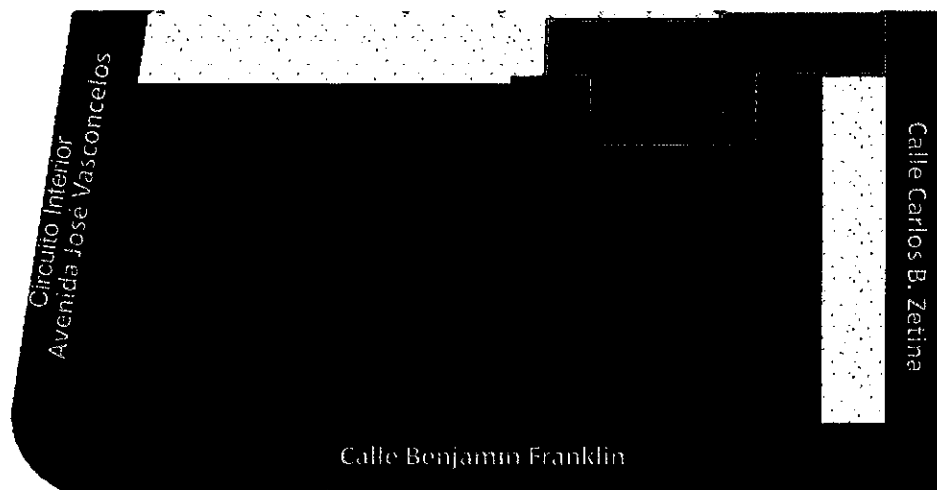


A efecto de mejor proveer, a solicitud de esta Subprocuraduría la entonces Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, informó que emitió la Licencia de Fusión de Predios folio 0866/2009, para los lotes referidos, de la cual posteriormente emitió la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002256, para el predio Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, tal y como se muestra en el siguiente recuadro. -----

PREDIO	INSTRUMENTO
Avenida José Vasconcelos número 127.	Licencia de Fusión de Predios folio 0866/2009
Calle Benjamín Franklin número 17.	
Calle Benjamín Franklin número 25.	
Calle Benjamín Franklin número 29.	
Calle Carlos B. Zetina número 20.	
RESULTADO: Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002256, para Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa. Alcaldía Cuauhtémoc.	

En este sentido, con el propósito de tener una visión gráfica 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. -----

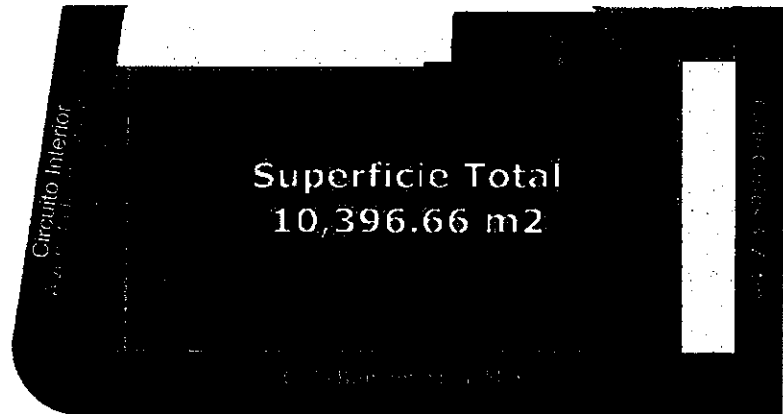


PROPIEDAD	HO/5/20/2	HO/5/20/2
Avenida José Vasconcelos 127	HO/5/20/2	4,206.95 m²
Calle Benjamín Franklin 25	HO/5/20/2	1,943.42 m²
Calle Carlos B. Zetina 20	H/3/20/M	2,134.50 m²



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

SIMBOLOGÍA		
PREDIO	ZONIFICACIÓN	SUPERFICIE m²
Avenida José Vasconcelos 127	H/3/20/M y HO/5/20/Z	10,396.66 m²



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

La 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. (...)"

Además en el citado apartado, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, prevé la **Norma General de Ordenación número 12**, la cual establece que, a través del **Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano** se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera, las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y **donde aplica la Norma de Ordenación General número 10**, por lo que el cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los Coeficientes de Ocupación (COS) y Utilización del Suelo (CUS), las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los **Programas de Desarrollo Urbano** correspondientes. -----



En ese sentido, el artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece en su fracción XXXIII que el **sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano** es un instrumento de fomento que **permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio**, según la normatividad vigente aplicable, **en favor de un tercero**, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de dicha Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Por su parte, el artículo 82 de la Ley en cita prevé que **el objeto del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano** es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la Ciudad, para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación, por lo que será aplicable en todo el territorio de la Ciudad de México, de acuerdo a las disposiciones de todos los **Programas de Desarrollo Urbano**. En el caso del suelo urbano, se podrán **transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificados, de un predio a otro**. -----

Asimismo, el artículo 53 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que son considerados predios receptores, los que se encuentren en áreas con Potencial de Desarrollo, con Potencial de Reciclamiento, de Integración Metropolitana y **donde apliquen las normas de ordenación generales números 10 y/o 12**. -----

Además en el artículo 54 dicho ordenamiento prevé las operaciones de transferencia de potencial de desarrollo urbano las cuales consisten en: I. El incremento de metros cuadrados de construcción para aumentar niveles, sujetándose siempre a los usos del suelo y densidad de población determinadas en la zonificación secundaria establecida por el Programa donde se localiza el predio receptor; y II. **El aprovechamiento del porcentaje de área libre determinada por la zonificación vigente para el predio receptor**, incrementando el Coeficiente de Ocupación del Suelo. -----

En esta tesitura, cabe mencionar que el Programa General de Desarrollo Urbano, prevé la opción de concertar acciones entre los sectores público y privado, la posibilidad de constituir entidades desarrolladoras y la aplicación de otros instrumentos como los **Polígonos de Actuación**, el Sistema de Actuación por Cooperación, así como el **Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano** y la creación de estímulos fiscales que permitan llevar a cabo las estrategias acordadas. -----

Dicho lo anterior, de manera particular, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, dispone lo siguiente: -----

"(...) Polígonos de Actuación

Para garantizar la coherencia y complementariedad de las acciones de desarrollo urbano, se podrán constituir Polígonos de Actuación en las Áreas de Actuación, señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano. Estos instrumentos se aplican a través de Sistemas de Actuación que pueden ser de tipo social, privado o por cooperación, para el fomento y concertación de acciones, y son susceptibles de aplicación en áreas con potencial de reciclamiento y con potencial de desarrollo, para optimizar el aprovechamiento del Suelo Urbano con los usos e intensidad de construcción permitidos, de acuerdo a lo que señala la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento.



En los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.

Con base en el Artículo 109 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano se determina que: "El acuerdo por el que se apruebe la constitución del Polígono de Actuación determinará:

- A) El sistema de actuación que debe llevarse a cabo dentro del Polígono; y*
- B) Los nuevos lineamientos en términos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, así como las condiciones y restricciones dentro del proyecto urbano".*

Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano

El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, es el conjunto de normas y procedimientos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le corresponden a un predio a favor de otro sujetándose a las disposiciones de este Programa delegacional, previa autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda. Constituye, además un mecanismo para fomentar acciones de rescatar patrimonial, a través de una mejor distribución de los potenciales de edificación, con base en la existencia de predios emisores y predios receptores de potencialidades, de acuerdo con lo señalado en el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2003.

En relación con aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano en los predios receptores, los recursos obtenidos se canalizarán al Fideicomiso de dicho Sistema, cuyo Comité Técnico, definirá el porcentaje a aplicar al interior de la misma demarcación, en los proyectos que la Delegación determine como prioritarios, estrictamente en materia de desarrollo urbano. Lo anterior, se efectuará con base en lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, así como en las Reglas de Operación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano. (...)"

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 Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, le aplica doble zonificación: -----

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

2.- HO/5/20/Z (Habitacional con Oficinas, cinco niveles máximos 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, le aplica la Norma General de Ordenación número 10, en razón de que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 10,396.66 m² y tiene un frente de más de 15 metros hacia Circuito Interior Avenida José Vasconcelos, que le otorga la zonificación HO/22/50/Z (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximos de construcción, 50% 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 127 del Circuito Interior Avenida José Vasconcelos, delimitado perimetralmente con tapiales metálicos, en los cuales publicita un proyecto constructivo denominado "Espacio Condesa", en el interior se observaron trabajos consistentes en la construcción del muro milán.-----

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-05-300/300-600050-2018, dirigido al director responsable de obra, propietario y/o encargado del predio ubicado en Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía 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 lo siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, expedido el 03 de junio de 2016, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ---

A efecto de corroborar 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 investigado, se pretende ejecutar un proyecto constructivo al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, de fecha 03 de junio de 2016. -----

En dicho instrumento se prevé para el citado predio, en primera instancia que mediante Resolución de fecha 10 de octubre de 2013, se aprobó la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, en los términos siguientes: -----

*"(...) Se autoriza la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, para el predio receptor ubicado en Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Delegación Cuauhtémoc, para que se construyan **1,391.24 m² (13.38%) de desplante adicionales a los 5,198.33 m² (50%) autorizados por la zonificación vigente**, con respecto a la superficie del terreno de 10,396.66 m², para desarrollar un proyecto con una superficie total de construcción 114,351.27 m² en 31 niveles (planta baja más 30 niveles) sobre nivel medio de banqueteta (...)" -----*



En segundo término el citado Certificado contiene la transcripción del dictamen por el que se aprueba la constitución de un Polígono de Actuación, mediante el Sistema de Actuación Privado para un complejo de usos mixtos que se distribuye de la siguiente manera: -----

"(...) El conjunto del proyecto, **alcana una superficie total de construcción de 114,351.27 m²**, que corresponde a 11 veces el área del terreno (v.a.t.), con una altura máxima de 128.80 metros (equivalente a 31 niveles), una **superficie de desplante de 6,589.57 m²** (63.38%) y **3,807.09 m²** (36.62) de superficie de área libre, conforme a lo siguiente: -----

1) Una plataforma de 4 niveles de doble altura (equivalente a ocho niveles), con una superficie de construcción de 25,285.99 m² de uso comercial. Sobre esta plataforma se desplantan dos torres. -

2) Una torre de 22 niveles destinada uso habitacional con 288 viviendas, en una superficie de construcción de 31,240.00 m². -----

3) Una torre de 23 niveles para uso de oficinas, en una superficie de construcción de 57,825.28 m²
Bajo el nivel medio de banqueta. -----

11 niveles destinados a estacionamientos y servicios, con una superficie de construcción 103.146.00 m² (...) -----

Ahora bien, 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 que le corresponde de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, en segundo lugar la zonificación que le otorga la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 y finalmente la relocalización del potencial constructivo otorgada mediante la constitución del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado con base en la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano. -----

Imagen 3. Zonificación HO/5/20/Z, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc. -----

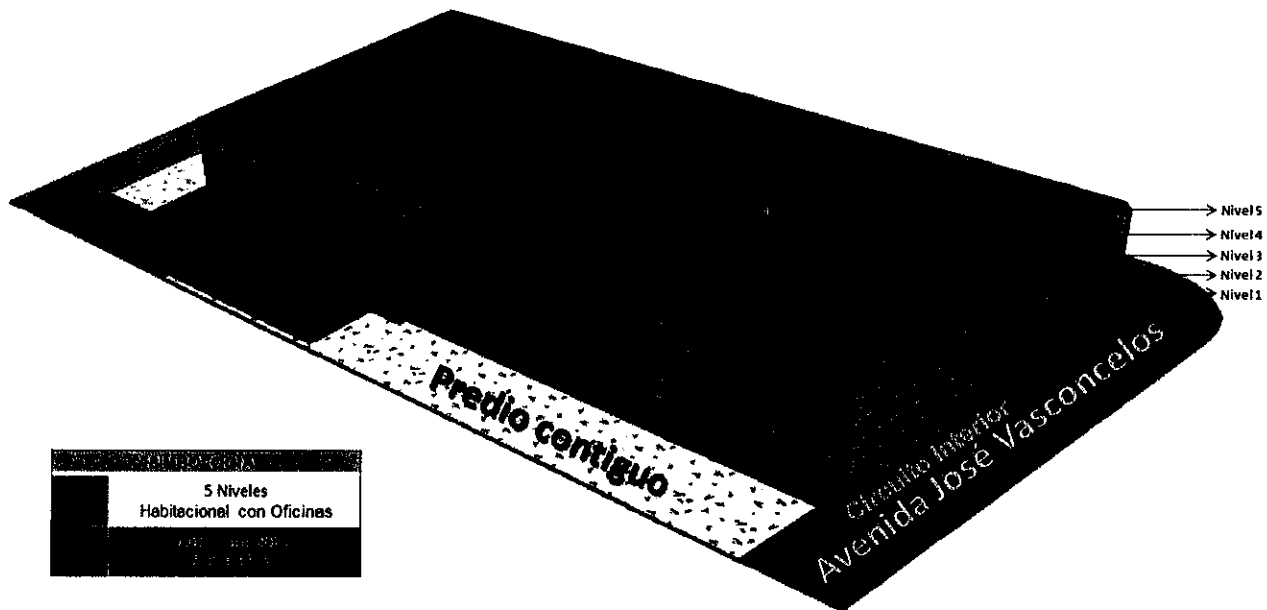


Imagen 4. Aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, la cual le otorga la Zonificación HO/22/50/Z. -----

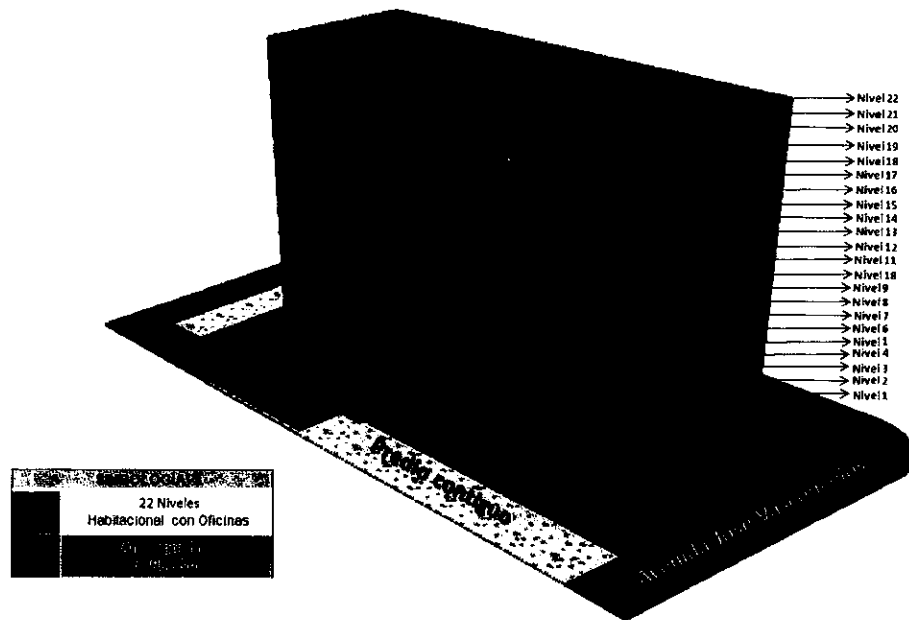
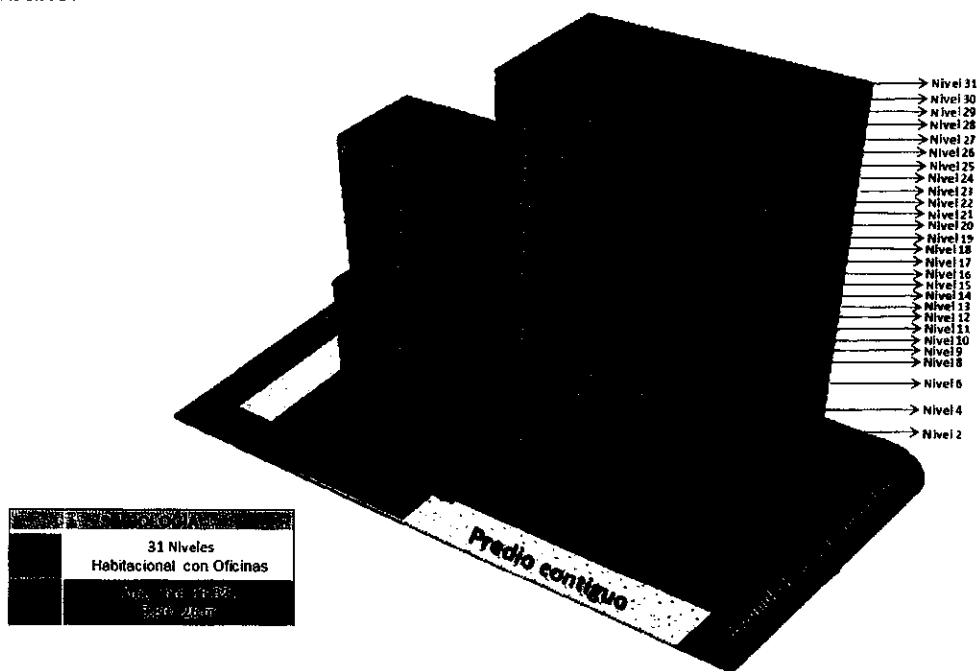


Imagen 5. Relocalización del potencial constructivo otorgada mediante la constitución del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado con base en la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano. -----



Estas imágenes permiten concluir que mediante la aplicación de Normas Generales de Ordenación, la Constitución del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado y la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano en el predio investigado, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, autorizó la ampliación de la superficie de desplante de 5,198.33 m² (50%) a 6,589.57 m² (63.38%) con lo que se disminuyó el área libre de 5,198.33 m² (50%) a 3,807 m² (36.62%), lo cual se adecua a las disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así como en el artículo 54 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

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. -----

Ahora bien, como ya quedó referido en el apartado que antecede, en el predio ubicado en Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, se constató delimitado perimetralmente con tapiales metálicos, en los cuales publicita un proyecto constructivo denominado "Espacio Condesa", en el interior se observaron trabajos consistentes en la construcción del muro Milán. -----



Sobre el particular, a solicitud de esta Subprocuraduría 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 lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00002189, para la construcción de once niveles de sótanos B.N.B., y un nivel S.N.B., con una superficie total por construir de 107.040.56 m², ante la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Memoria Descriptiva y Planos Arquitectónicos del Proyecto, denominado "Espacio Condesa". -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 002256, de fecha 11 de diciembre de 2015, emitida por la Delegación Cuauhtémoc. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, de fecha 03 de junio de 2016, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Con el propósito de corroborar la emisión de la documentación referida, a solicitud de esta Subprocuraduría, la entonces 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 00002189, únicamente para la construcción de once niveles de sótanos B.N.B., y un nivel S.N.B., con una superficie total por construir de 107.040.56 m², tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, de fecha de expedición 03 de junio de 2016. -----

En conclusión, de todo lo anterior se deriva que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00002189, únicamente ampara la etapa del proyecto denominado "Espacio Condesa" consistente en la construcción de once niveles bajo nivel de banquetta y del primer nivel sobre nivel de banquetta, es decir, en el supuesto de que se continúe con la ejecución del mismo, se deberá tramitar la Manifestación de Construcción correspondiente ante la Alcaldía Cuauhtémoc. -----

4. En materia de impacto urbano (factibilidad de servicios) y conservación patrimonial.

El artículo 93 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México dispone 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 la Ciudad de México. 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 III y VIII, dispone que para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción de proyectos de usos mixtos de más de 5,000 m² de construcción; y proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10, es requisito obtener previo al inicio de los trabajos el dictamen de impacto urbano que emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



Resulta de suma importancia aclarar que si bien, la etapa del proyecto registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00002189 y que actualmente se ejecuta únicamente considera la construcción de once niveles bajo nivel de banqueta y un nivel sobre nivel de banqueta que conforman una superficie cuantificable de 3,894.56 m² S.N.B., es decir no se encuentra en el supuesto para requerir Estudio de Impacto Urbano, sin embargo también es cierto que el proyecto autorizado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, asigna una superficie de construcción cuantificable de 114,351.27 m² S.N.B., que se originó mediante la aplicación de la Norma de Ordenación General número 10, por lo que se encuentra dentro de los supuestos de 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 no ha emitido para el predio de mérito Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. -----

Por otro lado 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/DGAU/DPCU/2868/2016, de fecha 10 de octubre de 2016, que contiene el Dictamen Técnico **NO FAVORABLE** en materia estrictamente de conservación patrimonial para llevar a cabo la primer etapa del proyecto de obra nueva de centro comercial, vivienda y oficinas en un nivel y once niveles bajo nivel de banqueta (11 sótanos + PB), por no cumplir con lo establecido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, en específico por cuanto hace al número de cajones de estacionamiento requeridos, por no cumplir con el uso destinado para los niveles bajo nivel de banqueta y por presentar incongruencias en relación a las superficies de acuerdo a lo descrito y visualizado tanto en la memoria técnica descriptiva como en los planos arquitectónicos. -----

Del análisis de lo anterior se advierte que, el proyecto constructivo denominado "Espacio Condesa" no cuenta con Dictamen Técnico Favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por ubicarse dentro de Área de Conservación Patrimonial. -----

En razón de lo anterior, al ser asunto de su competencia, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 23 de abril de 2018, ejecutó visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo al predio referido, bajo el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/1160/2018. -----

Posteriormente, ese Instituto informó que mediante Acuerdo de fecha 09 de julio de 2018 emitido en el expediente número INVEADF/OV/DUYUS/1160/2018, se ordenó el levantamiento del estado de clausura total temporal en el predio demérito, en cumplimiento al Acuerdo de fecha 27 de junio de 2018, emitido dentro del Juicio Contencioso Administrativo TJ-I-64103/2018 por la Primera Sala Ordinaria del tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México. -----



Por otra parte, el proyecto cuenta con Oficio número SACMEX F-1397/16 DESU/1037332/2016, mediante el cual la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios favorable para su ejecución, siempre y cuando se cumplan con las obligaciones técnicas y acciones establecidas en dicho instrumento. -----

En conclusión, el proyecto incumple la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por ubicarse dentro de Área de Conservación Patrimonial, aunado a que si bien la etapa del proyecto que actualmente se ejecuta no requiere Estudio de Impacto Urbano, en el supuesto de que se continúe con su ejecución, se deberá tramitar dicho Estudio de conformidad con la Norma General de Ordenación número 19. -----

En razón de lo anterior, corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----

5. En materia ambiental (impacto ambiental).

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 previo al inicio de su ejecución autorización en materia de impacto ambiental, entre las que se encuentran aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción, así como obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional. -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el predio investigado se encuentra delimitado perimetralmente con tapiales metálicos, en los cuales publicita un proyecto constructivo denominado "Espacio Condesa", en el interior se observaron trabajos consistentes en la construcción del muro Milán. -----

Como ya quedó establecido en los apartados que anteceden, el proyecto de obra nueva registrado en la Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00002189 y que actualmente se ejecuta, considera la construcción de once niveles bajo nivel de banqueta y un nivel sobre nivel de banqueta que en conjunto conforman una superficie de construcción cuantificable de 107,040.56 m² (103,146.00 m² B.N.B. + 3,894.56 m² S.N.B), por lo que encuadra en el supuesto previsto por el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, es decir, requiere presentar Manifestación de Impacto Ambiental para su evaluación y obtener la Autorización de Impacto Ambiental, correspondiente, 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 no ha emitido autorización en materia de Impacto Ambiental para el proyecto de obra nueva que se realiza en el predio investigado. -----

En razón de lo anterior y al ser asunto de su competencia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia correspondientes en el predio referido, sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Por consiguiente, corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto del proyecto de obra nueva que se ejecuta en el predio de mérito, y corroborar que cuente con Autorización de Impacto Ambiental, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

En conclusión, los trabajos de obra nueva que se ejecutan en el predio investigado carecen de Autorización en Materia de Impacto Ambiental, por lo que incumplen las disposiciones establecidas en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y en el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, ambos de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria al presente procedimiento. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El predio ubicado en Circuito Interior Avenida José Vasconcelos número 127, Colonia Hipódromo Condesa, Alcaldía Cuauhtémoc, es producto de la fusión de los predios ubicados en Avenida José Vasconcelos número 127, Calle Benjamín Franklin números 17, 25 y 29 y Calle Carlos B. Zetina número 20, de conformidad con la Licencia de Fusión de Predios número 0866/2009. -----
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/5/20/Z (Habitacional con Oficinas, cinco 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). -----

Le aplica la Norma General de Ordenación número 10, así como la Norma General de Ordenación número 12, en razón de que cuenta con una superficie de 10,396.66 m² y tiene un frente de más de 15 metros hacia Circuito Interior Avenida José Vasconcelos, que le otorga la zonificación HO/22/50/Z (Habitacional con Oficinas, 22 niveles máximo de construcción, 50% 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. -----

3. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 36576-151CRCO16, de fecha 03 de junio de 2016, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el cual se autorizó la ampliación de la superficie de desplante de 5,198.33 m² (50%) a 6,589.57 m² (63.38%) lo cual disminuyó el área libre a 3,807 m² (36.62%), a través de la aplicación de Normas de Ordenación Generales, la Constitución del Polígono de Actuación bajo el Sistema de Actuación Privado y la Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, lo cual se adecua a las disposiciones establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, así como en el artículo 54 fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
4. El proyecto cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, folio 00002189, únicamente para la construcción de la primera etapa consistente en la edificación de once niveles de sótanos B.N.B., y un nivel S.N.B., con una superficie total por construir de 107.040.56 m². -----
5. El proyecto cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios favorable, siempre y cuando se cumplan con las obligaciones técnicas y acciones establecidas en dicho instrumento. -----



6. No cuenta con Dictamen de Impacto Urbano ni con Dictamen Técnico Favorable en Áreas de Conservación Patrimonial por lo que incumple la Norma de Ordenación General número 19, así como la Norma de Ordenación número 4. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Cuauhtémoc, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, de conformidad con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México. -----
8. El proyecto no cuenta con Autorización en materia de Impacto Ambiental, por lo que corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección y vigilancia respecto a corroborar que cuente con Autorización de Impacto Ambiental, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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 de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y a la Alcaldía Cuauhtémoc, 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. -----



REMIG/WPB/REM

