



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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 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-2022-4728-SOT-1241, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de agosto de 2022, 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 presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se llevan a cabo en el predio ubicado en Avenida Francisco J. Serrano número 80, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de septiembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron visitas de reconocimiento de hechos, solicitudes de información, verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4 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.

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) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa Fe".

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

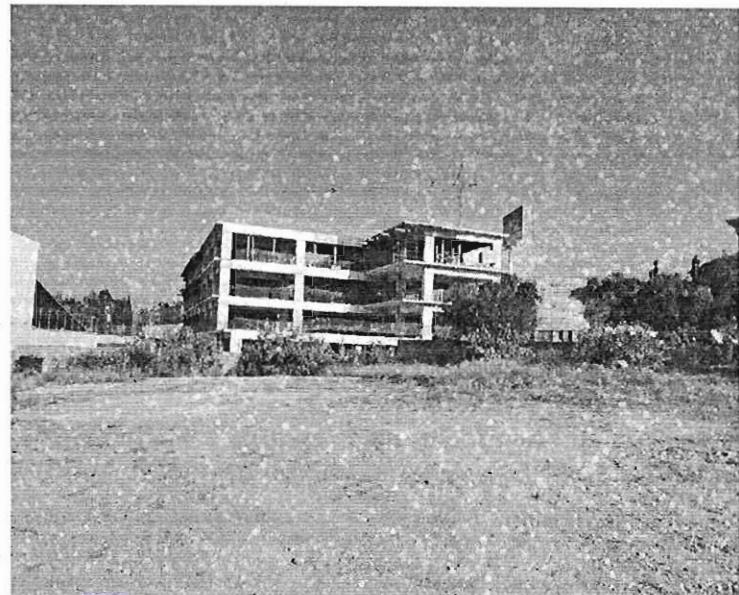
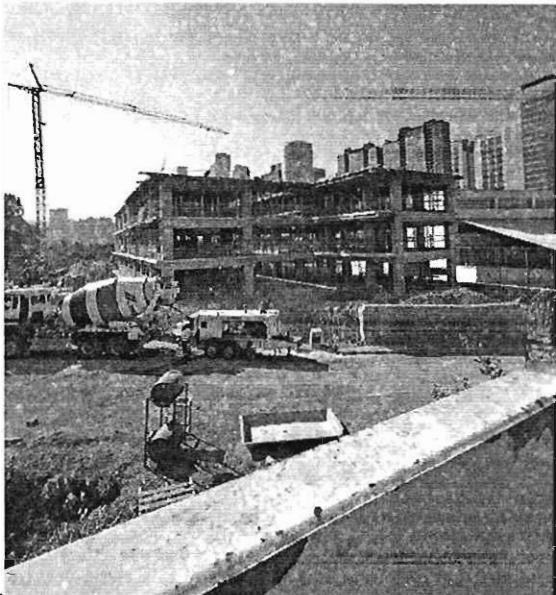
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante las primeras visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Avenida Francisco J. Serrano número 80, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Alcaldía



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos con una lona con datos de la obra: "Central Park Santa Fe", "Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios Públicos y Escuelas", "Folio de Registro: AFVSE2021-007, Oficio: 534/SEDUVI/689/2021", observando que al interior existe un inmueble en etapa de obra negra conformado por 1 semisótano y 3 niveles de construcción, en el cual se realizaba el colado de la losa del tercer nivel.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 05 de diciembre de 2022.

Al respecto, en atención al oficio en atención al oficio PAOT-05-300/300-8170-2022 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como apoderada legal de "BANCO AZTECA, S.A I.B.M FIDEICOMISO F/1047", remitió copia simple, entre otros, de los siguientes documentos:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio V2/CANO/248/20, de fecha 13 de septiembre de 2021.
- Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, folio de registro AFVSE2021-007, de fecha 10 de noviembre de 2021, para la ejecución del proyecto "COLEGIO A.A SANTA FE", emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
- Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles, folio de registro: VHE/28-OME-E/2021, de fecha 29 de noviembre de 2021, presentado en la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, número de folio 25004-151PEMI22, de fecha 07 de septiembre de 2022, que certifica una superficie total del predio de 18,229.038 m², de los cuales 9,864.023 m² corresponden a la zonificación H/20/70/A (Habitacional, 20 niveles de altura, 70% de superficie de área libre [6,904.816 m²], 30% de superficie de desplante [2,959.207 m²]).



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

superficie máxima de construcción 59,184.138 m² y máximo 247 viviendas y 8,365.015 m² de zonificación E/5/70, (Equipamiento, 70% mínimo de área libre [5,855.511 m²], 30% de superficie de desplante [2,509.505 m²]) y superficie máxima de construcción 12,547.523 m².

Aunado a lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se tiene conocimiento del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en fecha 06 de noviembre de 2020, con número de folio SEDUVI/CGDU/0487/2020, en el que se determinó que la superficie total del predio es de 18,229.038 m², a los cuales le corresponden 9,864.023 m² de zonificación H 20/70/A (Habitacional-LA MEXICANA-, 20 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre, densidad alta: una vivienda cada 40 m² del terreno) y 8,365.015 m² de zonificación E/5/70 (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), superficies que no podrán ser alteradas.

En este sentido, es importante resaltar que de la consulta realizada al Acuerdo de Facilidades Administrativas para la ejecución inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles, publicado el 04 de agosto de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se establece lo siguiente:

"(...) **SEGUNDO.** Las personas interesadas en sujetarse al presente Acuerdo de Facilidades deberán cumplir con las siguientes disposiciones.

(...)

II. Asumir y comprometerse a cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la normativa aplicable vigente en materia de construcción de manera previa, durante y una vez culminada la ejecución del proyecto registrado bajo este Acuerdo.

III. Presentar el Formato de Solicitud de Registro (...) acompañado del Certificado Único de Zonificación y Uso de Suelo vigente, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Atendiendo lo siguiente:

- a. Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m², deberán efectuar el registro correspondiente ante la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y, en los casos procedentes, también ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (...)
- b. Para proyectos que cuenten con una superficie total de construcción igual o mayor a 10,000.00 m², deberán efectuar el registro correspondiente de manera paralela ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (...)

(...)

CUARTO. Las personas interesadas que obtengan el registro para realizar la ejecución inmediata del proyecto, deberán presentar los estudios, documentales, probanzas necesarias y correspondientes para la integración del expediente, así como la identificación de las medidas de integración urbana, prevención, mitigación y compensación de los impactos que se occasionen; lo anterior, a entera satisfacción de las autoridades competentes y conforme a los requisitos que establezcan las disposiciones normativas en la materia, conforme a los plazos que se señalan a continuación:



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

- a. *Proyectos con una superficie total de construcción menor a 10,000.00 m², contarán con un plazo de seis meses contando a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de autoridades competentes; y -----*
- b. *Proyectos con una superficie total de construcción mayor o igual a 10,000.00 m², contarán con un plazo de un año contando a partir del día hábil siguiente en que obtengan el registro de las autoridades competentes. -----*

(...)

QUINTO. *Las personas interesadas que obtengan el registro se encontrarán en aptitud de iniciar obras y actividades de manera inmediata, y dentro de los seis meses siguientes a su registro. -----*

(...)

OCTAVO. *La ejecución, aviso, así como la regularización de las obras y actividades del proyecto fuera de los períodos señalados en el presente Acuerdo, constituyen la cancelación del registro, asimismo, las personas interesadas deberán suspender de manera inmediata la realización del proyecto y se encontrarán obligados a observar las disposiciones normativas que señalan en la materia; para que en su caso, las autoridades correspondientes impongan las medidas y sanciones a las que haya lugar.*

En caso de que no ejecuten y regularicen el proyecto en los plazos señalados en el presente Acuerdo, deberán informar por escrito a las autoridades competentes con 15 días hábiles previos al vencimiento del término de que se trate, manifestando los motivos, hechos, actos o circunstancias que imposibilitaron su ejecución o regularización para que estas determinen lo que conforme a derecho corresponda. -----

Los plazos que se señalan en el presente Acuerdo, se contarán a partir del día hábil siguiente de la fecha en que las autoridades otorguen el registro a través de los medios de notificación manifestados por las personas interesadas. (...)"-----

el resaltado es nuestro.

En este sentido, a petición de esta Entidad; mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2110/2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia certificada del Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas con folio de registro AFVSE2021-007, de fecha 10 de noviembre de 2021; y copia simple de la prórroga, con número de oficio SEDUVI/DGPU/3026/2022, de fecha 15 de julio de 2022, vigente hasta el 14 de noviembre de 2022. -----

Adicionalmente, esa Dirección General informó que a la fecha de emisión del oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2110/2022, el interesado no informó a esa Secretaría el avance de la regularización de las obras, y refirió haber localizado una solicitud de Estudio de Impacto Urbano Ambiental de fecha 09 de mayo de 2022, con folio 202205091376, para la construcción de un edificio de vivienda plurifamiliar en 29,627.98 m², con 20 niveles de altura para 144 viviendas y un edificio de equipamiento para una escuela en 3,345.32 m² en 3 niveles de altura. -----

Al respecto, es de resaltar que el Aviso en mención establece que: -----



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

"(...) la ejecución inmediata de las obras y/o actividades, no lo exime para que se tramiten y obtengan las autorizaciones, concesiones, licencias, permisos y similares que sean requisitos para la preparación del sitio, construcción, instalación, operación y mantenimiento del proyecto de conformidad con la normatividad aplicable."

(...) el Folio de Registro queda sujeto al cumplimiento de la ejecución, aviso y regularización de la obra y actividades dentro de los períodos antes referidos y señalados en el "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles", por lo que en caso de incumplimiento en la integración, evaluación y seguimiento, se procederá a dar de baja del registro y se informará a la Alcaldía y al INVEA para que inicien procedimiento jurídico correspondiente (...)"

De lo anterior se desprende que, el interesado no cumplió con la regularización de las obras y/o actividades del proyecto "COLEGIO A.A SANTA FE", toda vez que, los trabajos continuaron fuera de los períodos señalados en el Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas con folio de registro AFVSE2021-007 y prórroga, el cual perdió vigencia 14 de noviembre de 2022.

Aunado a lo anterior, 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/DGPU/1193/2023 de fecha 10 de mayo de 2023, a través del cual, hace de conocimiento que derivado del **incumplimiento** a las disposiciones emitidas en el oficio SEDUVI/DGPU/5059/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022, en el cual se determinó llevar a cabo la regularización de las obras a más tardar el 31 de diciembre de 2022; **se procedió a la cancelación del registro: Proyecto "Colegio A.A. Santa Fé" con folio AFVSE2021-007**, el cual se dio por concluido por parte de esa Secretaría.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-0091-2023, esta Entidad, solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de investigación, toda vez que se ejecutaron obras al amparo del Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas con folio de registro AFVSE2021-007, el cual perdió vigencia, sin que el promovente haya cumplido con la regularización de las obras, mismas que a la fecha de emisión del oficio SEDUVI/DGPU/DGU/2110/2022, no contaban con Estudio de Impacto Urbano; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

En virtud de lo anterior, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0212/2023 la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó haber instrumentado procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al predio objeto de denuncia en fecha 08 de febrero de 2023, mismo que se encuentra en substanciación.

Por otra parte, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6928/2022, de fecha 30 de noviembre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles con folio VHE/28-OME-E/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021, en el cual se establece como condicionante *"(...) obtener en un período máximo de un año, la autorización en materia de Impacto Ambiental a través*



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental modalidad General (...)" sin embargo, dicha Dirección omitió informar respecto a la emisión de la Manifestación de Impacto Ambiental para el predio en cuestión. -----

De lo anterior se desprende que, el interesado no cumplió con la regularización de las obras y/o actividades del proyecto "COLEGIO A.A SANTA FE", toda vez que, los trabajos continuaron fuera del periodo señalado en el Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles con folio VHE/28-OME-E/2021, el cual, perdió vigencia 29 de noviembre de 2022. -----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-0162-2023, esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia de impacto ambiental, toda vez que, se ejecutaron obras al amparo del Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles con folio VHE/28-OME-E/2021, el cual, perdió vigencia 29 de noviembre de 2022, sin que el interesado contara con Autorización en materia de Impacto Ambiental a través de la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental en modalidad General, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----

No obstante lo anterior y posterior a las gestiones mencionadas en los párrafos que anteceden, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/1047/2024, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple de la Resolución Administrativa SEDEMA/DEGEIRA/DEIAR/07060/2023 de fecha 10 de noviembre de 2023, a través de la cual se estableció lo siguiente: -----

"(...)

CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DEL PROYECTO A TRAVÉS DEL REGISTRO CONDICIONADO

(...)

II. Con fecha cuatro de noviembre de dos mil veintiuno, la Promovente (...) [presentó] el Formato de Solicitud de Registro para adherirse al Acuerdo de Facilidades respecto a la ejecución inmediata del proyecto "Colegio A.A. SANTA FE" a realizarse en el Domicilio, consistente en la construcción, operación y mantenimiento de una escuela de 3 (tres) niveles s.n.b. y una superficie de construcción s.n.b. de 3,000.00 m² (tres mil metros cuadrados) conformados por cubículos, salón de usos múltiples, cafetería y aulas; además de 1 (un) nivel b.n.b. con una superficie de construcción b.n.b. de 7,906.25 m² (siete mil novecientos seis punto veinticinco metros cuadrados) destinado a estacionamiento para 250 (doscientos cincuenta) espacios para estacionamiento; lo anterior, resultando en una superficie de construcción total de 10,906.25 m² (diez mil novecientos seis punto veinticinco metros cuadrados).

III. Con fecha trece de diciembre de dos mil veintiuno, esta DGEIRA notificó a la persona autorizada por la Promovente para oír y recibir notificaciones, el registro condicionado al Acuerdo de Facilidades número VHE/28-OME-E/2021 de fecha veintinueve de noviembre del mismo año (Registro Condicionado VHE/28-OME-E/2021); documento que ampara a la misma, para iniciar de manera inmediata con las obras y actividades del proyecto "Colegio A.A. SANTAFE" en el Domicilio, descrito en el numeral que antecede.

(...)



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

IV. Con fecha ocho de junio de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante esta **DGEIRA**, un escrito de misma fecha; mediante el cual, señaló que el inicio de las actividades referentes al proyecto "Colegio A.A. SANTA FE", dieron inicio el veinte de enero de dos mil veintidós

(...)

V. Con fecha dieciséis de diciembre de dos mil veintidós, la **Promovente** ingresó ante esta **DGEIRA**, un **Escrito** de fecha doce del mismo mes y año; mediante el cual, solicitó una "prórroga de 1 año" al plazo otorgado en el **Registro Condicionado VHE/28-OME-E/2021** dentro del término de quince días previos a su vencimiento a que hace referencia el Acuerdo OCTAVO segundo párrafo del **Acuerdo de Facilidades**; en el cual, manifiesta los motivos, hechos, actos o circunstancias que al decir de la propia **Promovente** imposibilitaron su ejecución o regularización

(...)

VI. Con fecha once de julio de dos mil veintitrés, esta **DGEIRA** emitió el **Acuerdo Administrativo número SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/004174/2023 (Acuerdo Administrativo 4174/2023)**, notificado a la persona autorizada por la **Promovente** para oír y recibir notificaciones, el trece del mismo mes y año; a través del cual, resuelve el derecho de petición realizada por la **Promovente** en el **Escrito**; mismo que se cita en su parte conducente lo siguiente:

(...)

ACUERDA

(...)

SEGUNDO. De conformidad con las **CONSIDERACIONES PREVIAS I y II**; tomando en cuenta lo señalado en los **ANTECEDENTES I y II**; con base en el **RESULTADO ÚNICO** y de acuerdo con los razonamientos técnicos y lógico-jurídicos vertidos en los **CONSIDERANDOS** del 2 al 3 del presente **Acuerdo Administrativo**, uno vez realizado el estudio y revisión de la solicitud de "prórroga de 1 año" respecto de lo manifestado por la **Promovente** en el **RESULTADO ÚNICO** del presente **Acuerdo Administrativo**; constatando que la solicitud fue presentada en tiempo y forma por la **Promovente**; así como, encontrando los motivos, hechos, actos o circunstancias suficientes y en virtud de haber demostrado el interés de la **Petición** de obtener su autorización en materia de impacto ambiental; por lo que, se tiene o bien conceder un plazo de un año que amplía la vigencia del **Registro Condicionado**; es decir, al trece de diciembre de dos mil veintitrés.

TERCERO. En el presente **Acuerdo Administrativo** se ratifica en todos sus términos el **Registro Condicionado**; quedando obligada la **Promovente** a obtener la autorización de impacto ambiental del **Proyecto**; para lo cual, deberá de presentar ante esta **DGEIRA** la presentación de un estudio de impacto ambiental del **Proyecto** denominado "Manifestación de Impacto Ambiental" modalidad General en lo que se cumplan los requisitos establecidos en los artículos 44 fracción III, 46 fracción VIII, de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México...

(...)

En este orden de ideas, la vigencia del **Registro Condicionado VHE/28-OME-E/2021** se extiende al trece de diciembre del dos mil veintitrés para el cumplimiento de todas y cada una de las condicionantes referidas en la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LAS FACILIDADES PARA LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DEL PROYECTO A TRAVÉS DEL REGISTRO CONDICIONADO** numeral III de la presente **Resolución Administrativa**; las cuales, son objeto de consideración y evaluación por parte de esta **DGEIRA** dentro del procedimiento de impacto ambiental.

(...)

RESUELVE

PRIMERO. En el contexto de la **CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE LAS FACILIDADES ADMINISTRATIVAS PARA LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DEL PROYECTO A TRAVÉS DEL REGISTRO CONDICIONADO** (...) la presente **Resolución Administrativa**, se otorga a favor de la **Promovente**, la autorización condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del **Proyecto** (...)"



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

En este sentido, en dicha resolución se concluye que el proyecto se ajusta al potencial de construcción, área libre, desplante, usos, densidad, niveles y restricciones, por lo que esa Dirección resuelve la solicitud de evaluación en materia de impacto ambiental, otorgando la **Autorización Condicionada** en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto "Central Park Santa Fe", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional plurifamiliar (Torre 100) de 19 niveles más azotea con una superficie de construcción s.n.m.b. de 19,305.27 m² para 144 viviendas; así como, 5 niveles bajo nivel medio de banqueta, con una superficie de construcción b.n.m.b. de 10,322.71 m²; resultando una superficie total de construcción correspondiente a la Torre 100 de 29,627.98 m²; aunado a lo anterior, se llevará a cabo la construcción, operación y mantenimiento de una Escuela de 3 (tres) niveles con una superficie de construcción s.n.b. de 3,172.95 m²; así como, 1 nivel bajo nivel de banqueta, con una superficie de construcción b.n.b. de 1,599.22 m², con una superficie total de construcción correspondiente a la Escuela de 4,772.17 m²; lo anterior, resultado en una superficie total de construcción s.n.m.b de 22,478.22 m² y una superficie de construcción b.n.m.b. de 11,921.93 m², dando una superficie de construcción total de 34,400.15 m²; cumpliendo con las medidas de prevención, mitigación y compensación, términos y condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/07060/2023.

Por otra parte, es importante resaltar que los artículos 51 fracción III y 53 fracción III del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, (ahora Ciudad de México), establecen que se requiere un Registro de Manifestación de construcción tipo C, para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional; así como, presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental.

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/1584/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de referencia; sin embargo, realizó una visita ocular al predio en mención, observando una lona con los siguientes datos: Folio de registro: AFVSE2021-007, Oficio: S-34/SEDUVI/689/2021, Proyecto: Colegio A:A Santa Fe, Asunto: Aviso de registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, Titular: Central Park Santa Fe S.A de C.V.

En razón de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-0305-2023, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, instrumentar visita de verificación en materia de construcción respecto a contar con registro de Manifestación de Construcción, toda vez que, el Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, folio de registro AFVSE2021-007, perdió vigencia el 14 de noviembre de 2022, sin que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía cuente con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de mérito, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.

En seguimiento, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó nuevas visitas de reconocimientos de hechos, observando un predio delimitado por tapiales metálicos, que al interior se constató el proceso de construcción de un inmueble conformado por 1 semisótano y 3 niveles de altura, el cual, se encontró totalmente terminado con publicidad de "Colegio Anglo Americano Santa Fe" sin constatar su ocupación. Adicionalmente, sobre el costado norte y la parte posterior del predio, se identificó la limpieza del terreno, sin observar actividades de construcción; asimismo, del último reconocimiento de hechos se observaron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sin poder identificar el número de expediente.

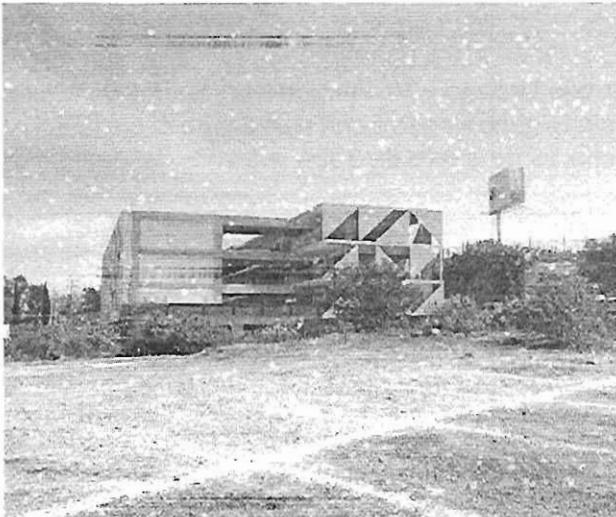


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 02 de marzo de 2023.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 25 de abril de 2024.



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Aunado a lo anterior, posteriormente a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/0363/2024, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitió copia simple del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 de fecha 15 de enero de 2024, a través del cual se determinó lo siguiente:

"(...)

RESUELVE

PRIMERO. Se emite *DICTAMEN DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANO POSITIVO PARA EL PROYECTO DENOMINADO "CENTRAL PARK SANTA FE", QUE CONSISTE EN LA CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS SOBRE UN PREDIO DE 18,229.038 M², CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN DE 34,400.15 M² DISTRIBUIDOS DE LA SIGUIENTE MANERA:*

EN UNA FRACCIÓN DE 9.864.023 M² SE DESPLANTA UN EDIFICIO DE USO HABITACIONAL PLURIFAMILIAR DENOMINADO "TORRE 100", QUE ALBERGARÁ 144 VIVIENDAS CON 19 NIVELES S.N.B. Y 5 SÓTANOS, (...) LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 29,627.98 M², DE LOS CUALES 19,305.27 M² SE LOCALIZAN SOBRE NIVEL DE BANQUETA (INCLUYENDO 818.56 M² PARA USOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS) Y 10,322.71 M² POR DEBAJO DE LA MISMA (SIENDO QUE 1,032.14 M² DE ESTOS CUANTIFICAN COMO INTENSIDAD CONSTRUCTIVA). SE CONSIDERA UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 1,056.21 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 8,807.813 M², EQUIVALENTES AL 5.794% Y 48.318% DEL TERRENO RESPECTIVAMENTE (...).

DE FORMA COMPLEMENTARIA, EN UNA FRACCIÓN DE 8,365.015 M² SE DESPLANTA UN EDIFICIO DE USO EDUCATIVO DENOMINADO "ESCUELA OCOTITOS", CON 3 NIVELES S.N.B. Y 1 SÓTANO (MÁS CISTERNAS Y TANQUES DE TORMENTAS), (...) LA SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 4,772.17 M², DE LOS CUALES 3,172.95 M² SE LOCALIZAN SOBRE NIVEL DE BANQUETA Y 1,599.22 M² POR DEBAJO DE LA MISMA. SE CONSIDERA UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 1,148.06 M² Y UN ÁREA LIBRE DE 7,216.955 M², EQUIVALENTES AL 6.298% Y 39.590% DEL TERRENO RESPECTIVAMENTE (...)”

Por otra parte, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/SCUS/052/2023 de fecha 21 de septiembre de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos remitió copia simple, entre otros, de los siguientes documentos:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, número de folio V2/CANO/248/20, de fecha 13 de septiembre de 2021.
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, con fecha de recibido 30 de enero de 2023, para la construcción de obra nueva de una escuela conformada por 1 semisótano y 3 niveles de altura, en una superficie total del predio de 18,229.038 m², superficie de desplante de 1,056.80 m², superficie de área libre 17,172.238 m² y una superficie total de construcción de 4,878.15 m².
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 181-151MAAR23, de fecha 10 de enero de 2023, que certifica una superficie total del predio de 18,273.43 m², con doble zonificación: H/20/70/A (Habitacional, 20 niveles de construcción, 70% de superficie de área libre y densidad Alta: 1 vivienda por cada 40 m²de terreno) y E/5/70, (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre), el cual, establece que a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Desarrollo Urbano y Vivienda el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano.

- Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto.

Al respecto de las documentales que obran en el expediente y del análisis realizado por esta Subprocuraduría se tiene lo siguiente:

	Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 (15 de enero de 2024)		Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/0706 0/2023 (10 de noviembre de 2023)		Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 181-151MAAR23, de fecha 10 de enero de 2023	Registro de Manifestación de Construcción VI-MB/001/2023 (30 de enero de 2023)
Zonificación	H/20/70/A	E/5/70	H/20/70/A	E/5/70	H/20/70/A y E/5/70	H/20/70/A
Superficie del predio	18,229.038 m ²		18,229.038 m ²		18,229.038 m ²	18,229.038 m ²
Uso	Habitacional	Equipamiento	Habitacional (Torre 100)	Escuela	—	Equipamiento (escuela)
Número de niveles	19	3	19	3	***establece que a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de las zonificaciones, deberá solicitar ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el dictamen de determinación de límites de zonificación de los programas de desarrollo urbano***	3
Superficie de área libre	8,807.813 m ² (48.318%)	7,216.95 m ² (39.590%)	8,807.813 m ² (48.318%)	7,216.95 m ² (39.590%)		17,172.238 m ²
Superficie de desplante	1,056.21 m ² (5.794%)	1,148.06 m ² (6.298%)	1,056.21 m ² (5.794%)	1,148.06 m ² (6.298%)		1,056.80 m ²
Superficie total de construcción s.n.b.	19,305.27 m ²	3,172.95 m ²	19,305.27 m ²	3,172.95 m ²		3,310.80 m ²
Superficie total de construcción	29,627.98 m ²	4,772.17 m ²	29,627.98 m ²	4,772.17 m ²		4,878.15 m ²
Sótano	5	1	5	1		1
Semisótano	--	--				no

De lo anterior se tiene que, se llevó a cabo la construcción de obra nueva de una escuela conformada por 1 sótano y 3 niveles de altura, en una superficie total del predio de 18,229.038 m², superficie de desplante de 1,056.80 m², superficie de área libre 17,172.238 m² y una superficie total de construcción de 4,878.15 m², no obstante, el Certificado Único de Zonificación de Uso del suelo presentado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, no cuenta con la aplicación de



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano para el predio de mérito.

Ahora bien, es de resaltar que si bien es cierto, por la superficie máxima de construcción asentada en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023 (menor a los 5,000 m² de construcción) no requiere de la presentación de un Dictamen de impacto urbano para su emisión, de conformidad con el artículo 86 inciso A) fracción II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; también lo es que, el proyecto ejecutado para uso de escuela forma parte de un proyecto en conjunto denominado "Central Park Santa Fe", el cual, por sus dimensiones requiere de Dictamen de Impacto Urbano o impacto urbano ambiental al tratarse de un proyecto de vivienda y equipamiento con superficie total de construcción de 34,400.15 m², encontrándose contemplado en el supuesto establecido en el artículo 86 inciso A) fracción III del Reglamento en mención "(...) Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción (...)" y en consecuencia debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción tipo "C". -

En este sentido, se tiene que el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número de oficio SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 fue emitido en fecha 15 de enero de 2024, la Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/07060/2023 en fecha 10 de noviembre de 2023, y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, con fecha de recibido 30 de enero de 2023, es decir, este último se emitió en una fecha posterior a las autorizaciones en materia de impacto urbano y ambiental; no obstante, por tratarse de un proyecto en conjunto denominado "Central Park Santa Fe", con superficie total de construcción de 34,400.15 m², previo a su emisión debió contar con autorización en materia de impacto ambiental y urbano.

Adicionalmente, se tiene que las cantidades manifestadas en el Registro de Manifestación tipo "B" folio VI-MB/001/2023, rebasan en 137.85 m² la superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta y 137.85 m² la superficie máxima de construcción, a las autorizadas en el Dictamen de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 y la Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRÀ/DEIAR/07060/2023.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía instrumentar procedimiento administrativo con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, y de ser el caso, de la Autorización de Uso y Ocupación; toda vez, que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para su trámite, no es el documento idóneo, en virtud de que carece de la aplicación del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, el interesado no contó con Autorización en materia de impacto urbano ni ambiental para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción; aunado, a que por tratarse de un proyecto en conjunto con superficie de construcción mayor a 10,000 m² debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación.

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía remitir a esta Entidad la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0305-2023.



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Aunado a lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos de clausura en el predio de interés, así como, remitir la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento iniciado en fecha 08 de febrero de 2023.

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0162-2023, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa emitida al efecto.

Asimismo, 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 el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo oficio n° SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 de fecha 15 de enero de 2024.

Por último, 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/DGEIRA/DEIAR/07060/2023 de fecha 10 de noviembre de 2023.

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, 85 fracción X y 89 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. Se constató el proceso de construcción de obra nueva de un inmueble conformado por 1 semisótano y 3 niveles de altura para uso de escuela con el nombre "Colegio Anglo Americano Santa Fe", el cual, actualmente se encuentra totalmente terminado sin constatar su ocupación; mismo que se encuentra delimitado por tapias metálicas con sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.
2. Cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, en el que se determinó que la superficie total del predio es de 18,229.038 m², de los cuales 9,864.023 m² corresponden a la zonificación H 20/70/A (Habitacional-LA MEXICANA-, 20 niveles máximos de construcción y 70% mínimo de área libre, densidad A: una vivienda cada 40 m² del terreno) y 8,365.015 m² de zonificación E/5/70 (Equipamiento, 5 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre).
3. Una persona que se ostentó como apoderada legal del predio de mérito, remitió copia simple del Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, folio de registro AFVSE2021-007, de fecha 10 de noviembre de 2021, para la



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

ejecución del proyecto "COLEGIO A.A SANTA FE" y Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles, folio de registro: VHE/28-OME-E/2021, de fecha 29 de noviembre de 2021.

4. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas con folio de registro AFVSE2021-007, de fecha 10 de noviembre de 2021, vigente hasta el 14 de noviembre de 2022, a través del cual se permitió la ejecución inmediata del proyecto sin eximirlo de obtener las autorizaciones correspondientes; no obstante, el interesado no cumplió con la regularización de las obras, a través de la obtención del dictamen de impacto urbano relacionado con el proyecto "COLEGIO A.A SANTA FE", y los trabajos continuaron fuera de los períodos señalados en dicho Acuerdo.

Al respecto, mediante oficio SEDUVI/DGPU/1193/2023 de fecha 10 de mayo de 2023, esa Dirección General procedió a la cancelación del registro: Proyecto "Colegio A.A. Santa Fé" con folio AFVSE2021-007, toda vez que, no se cumplió con la regularización de las obras en los tiempos establecidos.

5. Se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, toda vez que se ejecutaron obras al amparo del Aviso de Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas con folio de registro AFVSE2021-007, sin que el promovente haya cumplido con la regularización de las obras ni contara con Dictamen de Impacto Urbano. Dicho Instituto ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en fecha 08 de febrero de 2023, por lo que corresponde a esa Dirección General informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos de clausura en el predio de interés, así como, remitir la resolución administrativa emitida dentro del procedimiento iniciado en fecha 08 de febrero de 2023.
6. Mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6928/2022, de fecha 30 de noviembre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Registro Condicionado para la Ejecución Inmediata de Proyectos Inmobiliarios para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas en todos sus niveles con folio VHE/28-OME-E/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021; sin embargo, omitió manifestarse respecto a la emisión de la Manifestación de Impacto Ambiental especificada en las condicionantes de dicho Registro.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0162-2023, y de ser el caso, remitir la resolución administrativa emitida al efecto.

7. Mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/1047/2024 de fecha 09 de febrero de 2024, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, remitió copia simple de la Resolución Administrativa SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/07060/2023, de fecha 10 de noviembre de 2023, respecto a la



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

Autorización Condicionada en materia de impacto ambiental para la realización del proyecto "Central Park Santa Fe", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional plurifamiliar (Torre 100) de 19 niveles más azotea con una superficie de construcción s.n.m.b. de 19,305.27 m² para 144 viviendas y 5 niveles bajo nivel medio de banqueta, con una superficie total de construcción de 29,627.98 m²; y la construcción, operación y mantenimiento de una Escuela de 3 niveles con una superficie de construcción s.n.b. de 3,172.95 m²; y 1 nivel bajo nivel de banqueta, con una superficie total de construcción de 4,772.17 m²; resultando una superficie total de construcción s.n.m.b de 22,478.22 m² y una superficie de construcción b.n.m.b. de 11,921.93 m², dando una superficie de construcción total de 34,400.15 m².

8. 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/DGEIRA/DEIAR/07060/2023 de fecha 10 de noviembre de 2023.
9. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo con número SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 de fecha 15 de enero de 2024 para el proyecto denominado "Central Park Santa Fe", que consiste en la construcción de dos edificios sobre un predio de 18,229.038 m³, con una superficie total de construcción de 34,400.15 m² distribuidos de la siguiente manera: en una fracción de 9.864.023 m² se desplanta un edificio de uso habitacional plurifamiliar denominado "torre 100", que albergará 144 viviendas con 19 niveles s.n.b. y 5 sótanos, con una superficie total de construcción de 29,627.98 m², de los cuales 19,305.27 m² se localizan sobre nivel de banqueta (incluyendo 818.56 m² para usos y servicios complementarios) y 10,322.71 m² por debajo de la misma (siendo que 1,032.14 m² de estos cuantifican como intensidad constructiva), una superficie de desplante de 1,056.21 m² y un área libre de 8,807.813 m²; y de forma complementaria, en una fracción de 8,365.015 m² se desplanta un edificio de uso educativo denominado "escuela ocotitos", con 3 niveles s.n.b. y 1 sótano, con una superficie total de construcción de 4,772.17 m², de los cuales 3,172.95 m² se localizan sobre nivel de banqueta y 1,599.22 m² por debajo de la misma, una superficie de desplante de 1,148.06 m² y un área libre de 7,216.955 m².
10. 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 el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Positivo oficio n° SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 de fecha 15 de enero de 2024.
11. Mediante oficio ACM/DGODU/DDU/1584/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio de referencia. Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que, se ejecutaban obras sin contar con registro de Manifestación de Construcción y al amparo del Registro al Acuerdo de Facilidades para la Construcción de Vivienda, Espacios para la Salud y Escuelas, folio de registro AFVSE2021-007, el cual ya no se encontraba vigente.



Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-0305-2023, y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

12. En fecha 29 de septiembre de 2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos remitió copia simple, entre otros, del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, con fecha de recibido 30 de enero de 2023, para la construcción de obra nueva de una escuela conformada por 1 sótano y 3 niveles de altura, en una superficie total del predio de 18,229.038 m², superficie de desplante de 1,056.80 m², superficie de área libre 17,172.238 m² y una superficie total de construcción de 4,878.15 m² (de los cuales 3,310.80 m² corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueta), tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 181-151MAAR23, de fecha 10 de enero de 2023.-----

No obstante, dicho Certificado no cuenta con la aplicación de Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, toda vez que, en el mismo se especifica que al predio le aplican dos zonificaciones y a fin de conocer la superficie del predio que corresponde a cada una de estas, el interesado deberá solicitar dicho Dictamen ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

Adicionalmente, si bien es cierto, que por la superficie máxima de construcción asentada en el Registro de Manifestación mencionado no requiere de la presentación de un Dictamen de impacto Urbano; también lo es que, el proyecto ejecutado para uso de escuela forma parte de un proyecto en conjunto denominado "Central Park Santa Fe", el cual, requiere de Dictamen de Impacto Urbano e Impacto Ambiental al tratarse de un proyecto de vivienda y equipamiento con superficie total de construcción de 34,400.15 m², encontrándose contemplado en el supuesto establecido en el artículo 86 inciso A) fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y en consecuencia, debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción tipo "C". -----

En este sentido, se tiene que el Dictamen de Impacto Urbano con número de oficio SEDUVI/DGPU/0048/2024, DGPU/DGU.24/DEIU/002/2024 y la Resolución Administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGEIRA/DEIAR/07060/2023 fueron emitidas en fecha 15 de enero de 2024 y 10 de noviembre de 2023, respectivamente, es decir, se emitieron posterior al Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, recibido en fecha 30 de enero de 2023; asimismo, se identificó que la superficie total de construcción sobre nivel de banqueta asentada en dicho Registro rebasa en 137.85 m² la superficie autorizada en el impacto urbano e impacto ambiental. -----

13. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía instrumentar procedimiento administrativo con la finalidad de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio VI-MB/001/2023, y de ser el caso, de la Autorización de Uso y Ocupación; toda vez, que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo presentado para su trámite, no es el documento idóneo, en virtud de que carece de la aplicación del Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, el interesado no contó con Autorización en materia de impacto urbano ni ambiental para el trámite



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4728-SOT-1241

del Registro de Manifestación de Construcción; aunado, a que por tratarse de un proyecto en conjunto con superficie de construcción mayor a 10, 000 m², debió tramitar Registro de Manifestación de Construcción tipo "C", enviando a esta Unidad Administrativa el resultado de su actuación.

La presente resolución, únicamente se circscribe 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:

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 la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental y a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente; a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, todas de la Ciudad de México.

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

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

GP/RMG/EMH

