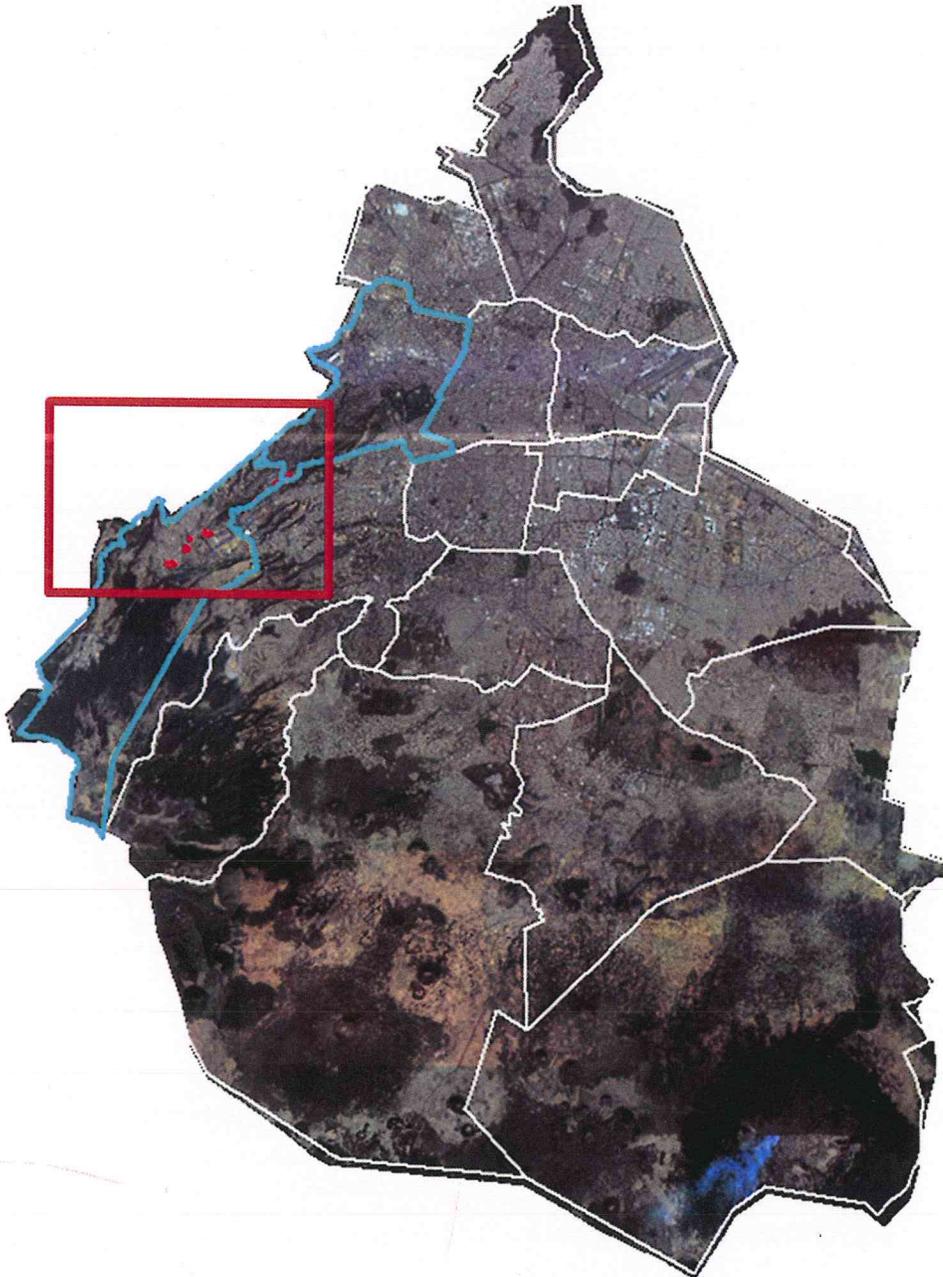




PROCURADURÍA AMBIENTAL
Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CDMX



REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES
Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en
la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo

RPOT-02-2018

[Handwritten signature]
[Handwritten initials]

Elaboró: Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial De la Ciudad de México

Participaron:

Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar
Procurador

Lic. Emigdio Roa Márquez
Subprocurador de Ordenamiento Territorial

Lic. Marco Antonio Esquivel López
Subprocurador de Asuntos Jurídicos

Arq. José Emilio López Noriega
Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B"

Lic. Felipe de Jesús Rodríguez Mireles
Director de Estudios y Dictámenes de Ordenamiento Territorial

M. en C. Jaime Jiménez González
Subdirector de Dictámenes de Ordenamiento Territorial

Biol. Ulises Pech Rivera,
Líder Coordinador de Proyectos de Dictaminación de Ordenamiento Territorial

L.P.T. Sandra Ronquillo Mercado
Enlace en Dictaminación de Ordenamiento Territorial

El presente Reporte fue elaborado conforme al Artículo 5° fracción. XXVII de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Se permite la reproducción total o parcial de este documento sin que sea necesario obtener autorización por parte de esta Procuraduría siempre que se cite correctamente la fuente.

La PAOT apreciará se le envíe una copia de toda publicación o material en el que se utilice este trabajo como fuente.

2018
Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México
Medellín No. 202, Col. Roma Sur, C.P. 06700
Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México.
Tel: 52 65 07 80
www.paot.org.mx

 **Índice**

Antecedentes	4
I. Objetivos	4
II.- Metodología.....	4
A) Fase de campo.....	4
B) Fase de gabinete.....	5
III. Desarrollo del reporte.....	8
A) Fase de campo.....	8
B) Fase de gabinete.....	14
1. Localización de los predios	14
2. Análisis Multitemporal del año 2008 al 2015.....	15
3.- Análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos.....	16
3.1.- Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje	19
3.2.- Problemas Viales	21
4.- Análisis del Programa Parcial Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo	22
4.1.- Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje	27
4.2.- Problemas viales.....	28
5. Análisis de polígonos de las Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA) denominadas “Barranca Echánove” y “Barranca Bezares-El Castillo” e información recabada.....	28
6.- Afectación de arbolado	31
7. Análisis de la información compilada en materia de construcción e información geográfica de la zona.....	31
IV. Impactos acumulativos	33
Propuestas	34
1. Desarrollo Urbano	34
RESUMEN EJECUTIVO	36
V. Bibliografía, consultas y referencias.....	39
VI. Anexos	40

Antecedentes

En seguimiento a 12 denuncias presentadas en esta Procuraduría, por obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo, y, en apego a la facultad conferida a esta institución en el artículo 5 fracción XXVI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, para formular y difundir reportes respecto del cumplimiento y aplicación de las disposiciones jurídicas ambientales y del ordenamiento territorial, se emite el siguiente: -----

----- REPORTE -----

I. Objetivos

Determinar los efectos acumulativos de proyectos en 13 predios con frente a la Carretera Federal México-Toluca, localizados en las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo, durante el periodo de 2016-2018, así como generar una propuesta para mitigar los impactos ambientales y al ordenamiento territorial que en conjunto y acumulativamente se generaron en la zona.

II.- Metodología

A) Fase de campo

En esta fase se realizaron reconocimientos de hechos en los 13 predios denunciados, diligencias que se hicieron constar en actas en las que se circunstanciaron las condiciones de los predios, además se realizaron tomas fotográficas de los hechos destacados que se detectaron en cada sitio.

B) Fase de gabinete

Considerando la información recabada durante los reconocimientos de hechos referidos, se realizó un mapeo de la ubicación de los 13 predios, se consultó en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos y en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo vigentes las zonificaciones y normas aplicables a cada predio que permiten potenciar su construcción; se solicitó información referente a certificados de zonificación o de uso de suelo, registros de manifestaciones de construcciones, dictámenes de impacto urbano y autorizaciones de impacto ambiental, se identificaron los impactos acumulativos asociados al incremento del número de habitantes, consumo de agua y número de vehículos en la zona del presente reporte.

Las actividades citadas, se desarrollaron en los siguientes términos:

1. Ubicación de los 13 predios denunciados por medio del programa ArcMap, versión 10.2.2. Se elaboró la poligonal de los predios que se encuentran en el área conformada por 8 colonias: Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla, El Yaqui en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo. Todos los archivos generados en formato shape para el presente reporte tienen una proyección Universal Transversal de Mercator (UTM) para la zona 14N y el elipsoide (DATUM WGS84). Posteriormente, se elaboró el mapeo general de los predios.
2. Análisis multitemporal de imágenes del año 2008 al año 2015 obtenidas de la imagen Quickbird, 2008 y del programa Google Earth Pro, respecto a los cambios ambientales y territoriales sufridos en los 13 predios con frente a la Carretera Federal México-Toluca.
3. Consulta de la zonificación y usos de suelo asignados.- Se visualizaron 11 predios denunciados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos sobreponiéndolos con la versión digital simplificada para la difusión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos (PDDU) vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997; se obtienen los usos de suelo permitidos, la zonificación y las normas que permitan potenciar la construcción en los sitios de interés; en adición se realizó la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
 - 3.1. Problemática de factibilidad de servicios de agua y drenaje.- Se realizó consulta al Diagnóstico señalado en el PDDU de Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997 vigente, respecto a la Infraestructura de agua y drenaje y se realizó la compilación de la información relativa a la factibilidad de servicios de agua y drenaje para 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, así como la factibilidad hídrica para el año 2017¹, conforme al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).

¹ Fuente: Factibilidad Hídrica, año 2017, <http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios/factibilidad-hidrica>.

- 3.2. Problemática vial.- Se realizó consulta al Diagnóstico señalado en el PDDU de Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997 vigente, respecto a los problemas viales encontrados en la Carretera Federal México-Toluca y se realizó la compilación de la información relacionada con las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en los Dictámenes de estudio de impacto urbano para 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos.

4. Consulta de la zonificación y usos de suelo asignados.- Se visualizaron 2 predios denunciados en la Delegación Miguel Hidalgo sobreponiéndolos con la versión digital simplificada para la difusión del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo (PPDU) vigente, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 1993; se obtienen los usos de suelo permitidos, la zonificación y las normas que permitan potenciar la construcción en los sitios de interés; en adición se realizó la consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
 - 4.1. Problemática de factibilidad de servicios de agua y drenaje.- Se realizó la compilación de la información relativa a la factibilidad de servicios de agua y drenaje para 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo, así como la factibilidad hídrica para el año 2017², conforme al Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).
 - 4.2. Problemática vial.- Se realizó la compilación de la información relacionada con las medidas de integración urbana en materia de movilidad establecidas en los Dictámenes de estudio de impacto urbano para 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo.

5. Consulta de dos Decretos publicados en las Gacetas Oficiales del entonces Distrito Federal del 21 de diciembre de 2011 y del 8 de febrero de 2012, en los que se declaran como Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA), con la categoría de Barranca, a las denominadas "Barranca Echánove" y "Barranca Bezares-El Castillo".

6. Derribo de arbolado.- Contabilización de los individuos arbóreos autorizados para el derribo, de acuerdo con la información que obra en los expedientes formados en las investigaciones objeto del presente reporte.

7. Características de las obras.- Se realizó la compilación de la información relativa a los usos de suelo, número de viviendas, superficie de construcción para cada uno de los usos, y cajones de estacionamiento a desarrollarse, de acuerdo con lo asentado en las Manifestaciones de Construcción correspondientes a los 13 predios investigados que tuvo acceso esta Procuraduría y que obran dentro de los expedientes referidos, en los casos

² Fuente: Factibilidad Hídrica, año 2017, <http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios/factibilidad-hidrica>.

donde no se contó con esa información, se obtuvo a través de la superficie máxima de construcción otorgada por la zonificación y la densidad asignada en el PDDU de Cuajimalpa de Morelos respecto a la superficie total del predio para una proyección de vivienda y del PDDU Lomas de Bezares Miguel Hidalgo.

8. Determinación de impactos acumulativos:

- Para el uso habitacional se obtuvo el número de viviendas a construir, con este dato se relaciona el número de habitantes (nuevos residentes) que se estima se incrementarán con base al promedio de 3.6 ocupantes en viviendas particulares para la Delegación Cuajimalpa de Morelos³ y al promedio de 2.8 ocupantes en viviendas particulares para la Delegación Miguel Hidalgo⁴. Con esta cifra, se evaluó el consumo de agua potable, estimando en 150 litros por habitante al día,⁵ y, dicho valor se multiplica a su vez por 365 días obteniendo el consumo en un año; así como la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos⁶ para cada proyecto habitacional, lo que se traduce en cantidad de nuevos vehículos que transitarán en la zona.
- Para los usos no habitacionales como comercio, oficinas, restaurante y agencia automotriz, se obtuvo la superficie en metros cuadrados a construir para cada caso, con este dato se relaciona el número de clientes, empleados y comensales (población flotante)⁷ que se incrementará con base, para el caso de comercio de 1.04 clientes por cada m²⁸; para oficinas de 1 empleado cada 5 m²⁹; para el de restaurante 1 comensal cada m²¹⁰; y para agencia de vehículos 1 trabajador cada 10 m²¹¹. Con esas cifras, se obtuvo el consumo de agua potable: para comercio de 6 litros cada m² al día; para oficinas 50 litros por persona al día; para restaurante 12 litros por comensal al día y para una agencia automotriz 100 litros por trabajador al día¹² y, dicho valor se multiplica a su vez por 365 días obteniendo el consumo en un

³ Fuente: Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

⁴ Fuente: Encuesta Intercensal 2015, INEGI.

⁵ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

⁶ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

⁷ Fuente: La población flotante es la población que utiliza un territorio, pero cuyo lugar de residencia habitual es otro: Población Flotante Población en Movimiento: Conceptos clave y métodos de análisis exitosos; Carlos Garrocho.

⁸ Fuente: Normas de la SEDESOL (Equipamiento).

⁹ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

¹⁰ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

¹¹ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

¹² Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

año, así como la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos¹³ para cada proyecto distinto al habitacional, lo que se traduce en la cantidad de nuevos vehículos que podrían transitar en la zona.

- La suma de los valores obtenidos de agua potable de consumo en un año, será la equivalencia en el número de veces que se llenaría el Estadio Azteca, para lo cual, se consideró que tiene una capacidad de almacenamiento de 1 millón de metros cúbicos, lo que también se traduciría en la cantidad de metros cúbicos de aguas residuales generados para el caso de los 13 predios.

III. Desarrollo del reporte

A) Fase de campo

Con fundamento en los artículos 3 fracción XII, 5 fracciones V y VIII, 15 BIS 4 fracciones II y IV, 25 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 52 fracción VII y 103 del Reglamento de dicha Ley, personal de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de esta Procuraduría durante el período comprendido del 2016 al 2018, se constituyó en los inmuebles relacionados con las 12 denuncias investigadas, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados y levantar las actas circunstanciadas correspondientes.

Durante los reconocimientos de hechos se observaron 8 predios donde se realizaban trabajos de construcción de obras nuevas en proceso y 5 predios donde aún no se iniciaban trabajos de construcción de obra nueva, y de esos últimos 5 predios se identificó uno en el que se llevó a cabo la demolición de las construcciones preexistentes, uno más se encontraba baldío y en los 3 restantes se exhibía propaganda de desarrollos inmobiliarios a ejecutarse (Anexo I), (Imagen 1).

¹³ Fuente: Norma técnica complementaria, para el proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Imágenes obtenidas por personal de la PAOT, durante los reconocimientos de los hechos denunciados

Imagen 1. Estado actual de los predios identificados colindantes a la Carretera Federal México-Toluca”.



1. Carretera Federal México-Toluca 5860.-
Stampa



2. Carretera Federal México-Toluca 5804.-
Be Grand Contadero



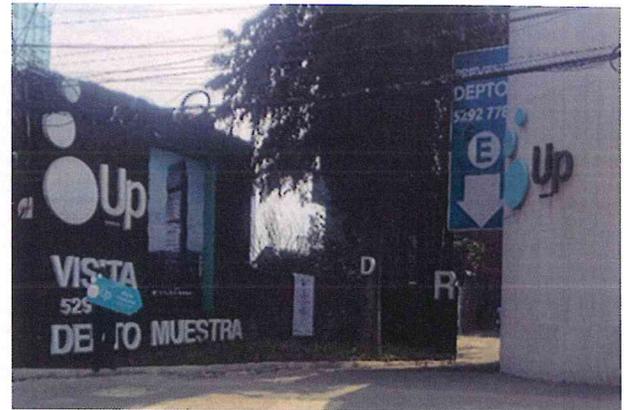
3. Carretera Federal México-Toluca 3110.-
Grupo Jorisa S. A. de C.V.



4. Carretera Federal México-Toluca 5668.-
Cibanco S.A.



5. Carretera Federal México-Toluca 5537.-
Joy Castorena



6. Carretera Federal México-Toluca 5440.-
Up Santa Fe



8. Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361
y Avenida Adolfo G. García 37, 41 y 43.-
Marsala



7. Carretera Federal México-Toluca 5392.-
We Santa Fe



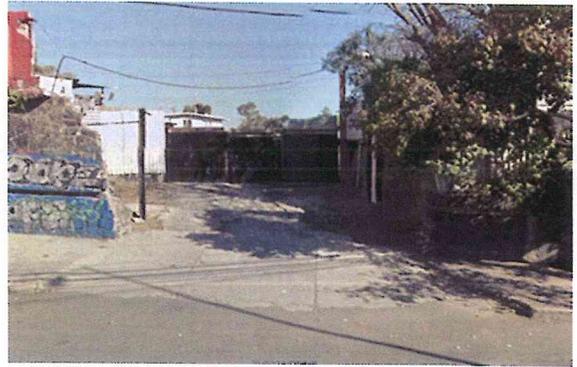
9. Carretera Federal México-Toluca 3115.-
Joy Bosques



10. Carretera Federal México-Toluca 1535.-
Puerta Bosques



12. Carretera Federal México-Toluca 1545.-
Puerta Bosques II



11. Carretera Federal México-Toluca 2822.-
Flow Residencial

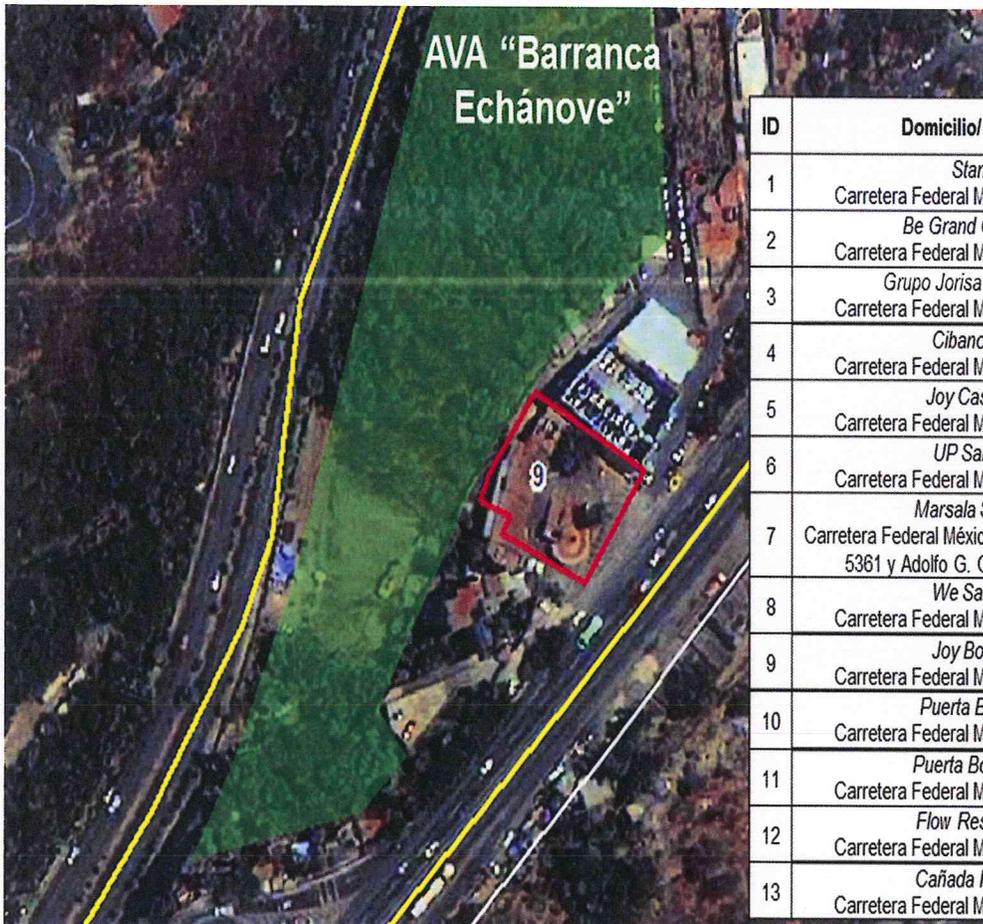


13. Carretera Federal México-Toluca 2750.-
Cañada Reforma

Fuente: PAOT, (2018) durante reconocimientos de hechos

Adicionalmente, se identificó que uno de los predios donde se llevan a cabo trabajos de construcción de obra nueva colinda con la Barranca denominada Echánove y parte de la superficie de otro predio adicional se encuentra dentro de la poligonal de la Barranca denominada Bezares-El Castillo (Anexo I) (Imagen 2 y 3).

Imagen 2. Barranca denominada Echánove



ID	Domicilio/ Proyecto	Colindantes a Áreas de Valor Ambiental	
1	Stampa Carretera Federal México-Toluca 5860	No Colindante	
2	Be Grand Contadero Carretera Federal México-Toluca 5804		
3	Grupo Jorisa S.A de C.V. Carretera Federal México-Toluca 3110		
4	Cibanco S.A. Carretera Federal México-Toluca 5668		
5	Joy Castorena Carretera Federal México-Toluca 5537		
6	UP Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5440		
7	Marsala Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Adolfo G. García 37, 41 y 43		
8	We Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5392		
9	Joy Bosques Carretera Federal México-Toluca 3115		Colindante
10	Puerta Bosques Carretera Federal México-Toluca 1535		No Colindante
11	Puerta Bosques II Carretera Federal México-Toluca 1545		
12	Flow Residencial Carretera Federal México-Toluca 2822		
13	Cañada Reforma Carretera Federal México-Toluca 2750	Parte de la sup. de predio dentro	

Fuente: PAOT, 2018

Imagen 3. Barranca denominada Bezares-El Castillo



ID	Domicilio/ Proyecto	Colindantes a Áreas de Valor Ambiental	
1	<i>Stampa</i> Carretera Federal México-Toluca 5860	No Colindante	
2	<i>Be Grand Contadero</i> Carretera Federal México-Toluca 5804		
3	<i>Grupo Jorisa S.A de C.V.</i> Carretera Federal México-Toluca 3110		
4	<i>Cibanco S.A.</i> Carretera Federal México-Toluca 5868		
5	<i>Joy Castorena</i> Carretera Federal México-Toluca 5537		
6	<i>UP Santa Fe</i> Carretera Federal México-Toluca 5440		
7	<i>Marsala Santa Fe</i> Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Adolfo G. García 37, 41 y 43		
8	<i>We Santa Fe</i> Carretera Federal México-Toluca 5392		
9	<i>Joy Bosques</i> Carretera Federal México-Toluca 3115		Colindante
10	<i>Puerta Bosques</i> Carretera Federal México-Toluca 1535		No Colindante
11	<i>Puerta Bosques II</i> Carretera Federal México-Toluca 1545		
12	<i>Flow Residencial</i> Carretera Federal México-Toluca 2822		
13	<i>Cañada Reforma</i> Carretera Federal México-Toluca 2750		Parte de la sup. de predio dentro

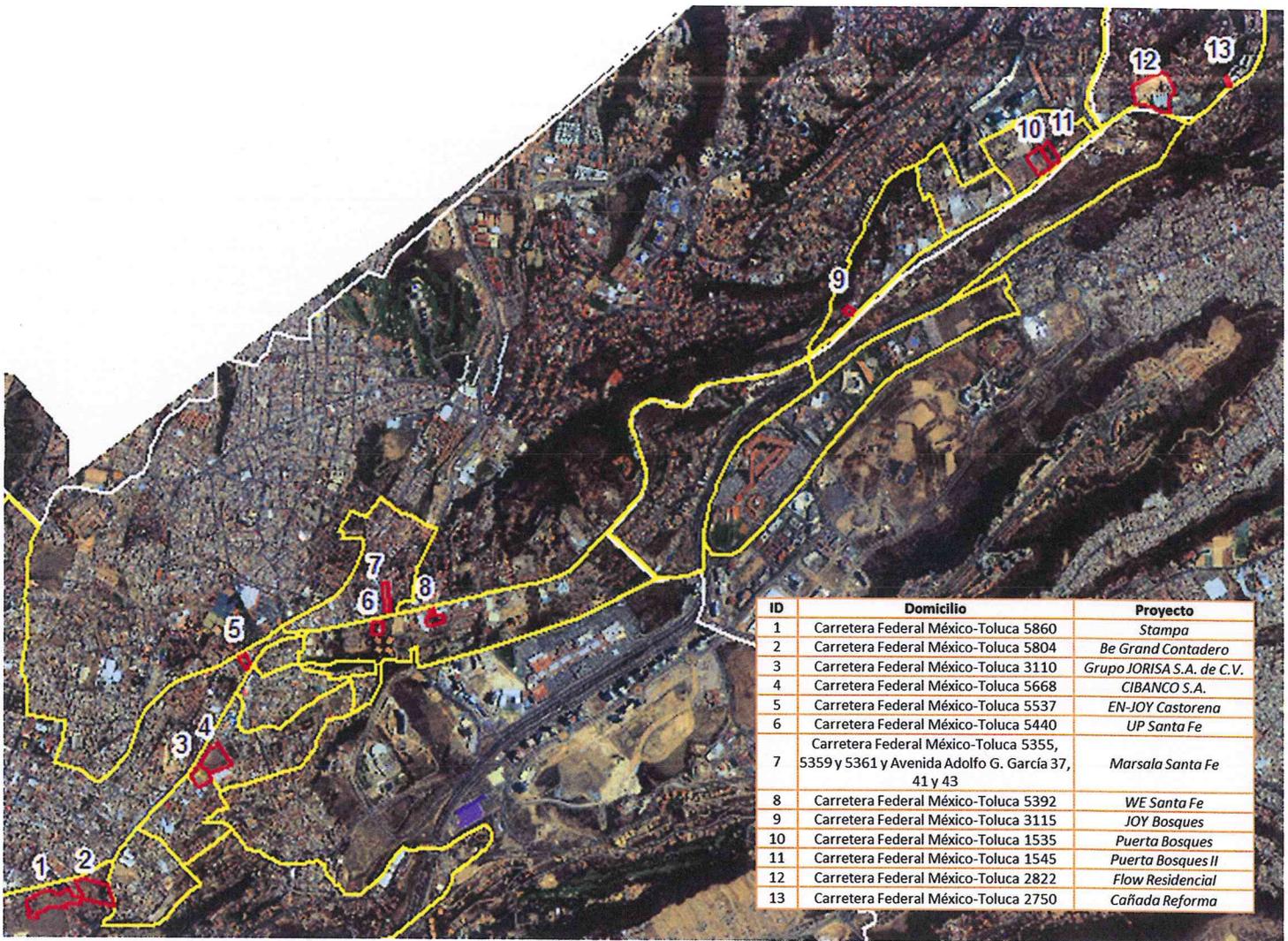
Fuente: PAOT, 2018

B) Fase de gabinete

1. Localización de los predios

Una vez ubicados los predios en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se realizó el polígono de cada predio por medio del programa ArcMap, versión 10.2.2, con base en esta información se calculó la superficie total de la suma de los predios de interés obteniendo como resultado que en su conjunto tienen una superficie de **101,772.88 m²**, y se distribuyen en 8 colonias (Imagen 4).

Imagen 4. Ubicación de los predios de interés, distribuidos en 8 colonias.



Fuente: PAOT, 2018

2. Análisis Multitemporal del año 2008 al 2015

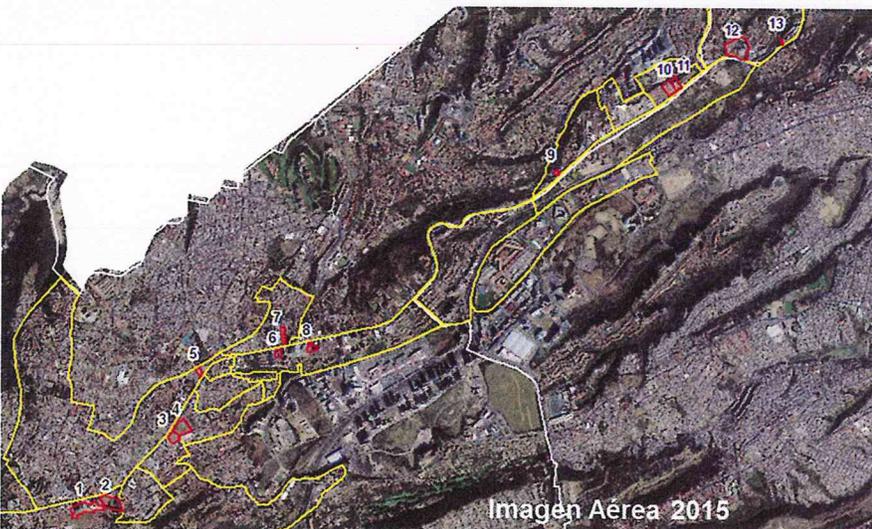
Como resultado del análisis comparativo de las imágenes aéreas de los años comprendidos del 2008 al 2015, en el polígono objeto del presente reporte, se determinó que los 13 predios se localizan en suelo urbano y en los casos particulares de la Carretera Federal México-Toluca, se construyen edificios de diversos niveles.

Imagen 5. Análisis multitemporal de imágenes 2008 y 2015 de los 13 predios que colindan a la Carretera Federal México-Toluca



Simbología

- Polígono de construcciones
-  Imagen Quickbird, 2008



ID	Domicilio	Proyecto
1	Carretera Federal México-Toluca 5860	Stampa
2	Carretera Federal México-Toluca 5804	Be Grand Contadero
3	Carretera Federal México-Toluca 3110	Grupo JORISA S.A. de C.V.
4	Carretera Federal México-Toluca 5668	CIBANCO S.A.
5	Carretera Federal México-Toluca 5537	EN-JOY Castorena
6	Carretera Federal México-Toluca 5440	UP Santa Fe
7	Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García 37, 41 y 43	Marsala Santa Fe
8	Carretera Federal México-Toluca 5392	WE Santa Fe
9	Carretera Federal México-Toluca 3115	JOY Bosques
10	Carretera Federal México-Toluca 1535	Puerta Bosques
11	Carretera Federal México-Toluca 1545	Puerta Bosques II
12	Carretera Federal México-Toluca 2822	Flow Residencial
13	Carretera Federal México-Toluca 2750	Cañada Reforma

Fuente: PAOT, 2018

3.- Análisis del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos

De los 13 predios relacionados con el presente reporte, en 11 resulta aplicable el PDDU de Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, el cual se revisó para obtener los usos de suelo permitidos, la zonificación y las normas que permitan potenciar la construcción aplicables a los sitios de interés. Además, se realizaron consultas en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Derivado de lo anterior, se determinó lo siguiente: (Imagen 6)

- El PDDU para Cuajimalpa de Morelos asigna a 10 predios el uso Habitacional (H) y a 1 el uso Habitacional con Comercio en planta baja (HC) y por aplicación de las Normas de Ordenación sobre Vialidad asigna a los 11 predios el uso Habitacional Mixto (HM), (Anexo I).
- El PDDU para Cuajimalpa de Morelos asigna a 2 predios la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre (H 2/20); a 2 predios adicionales la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (H 2/30); a 1 más la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre (H 2/50); a otros 2 la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre (H 2/75); a 1 adicional la zonificación Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 80% mínimo de área libre (H 2/80); a otros 2 la zonificación Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre (H 3/50) y al último la zonificación Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre (HC 3/40), (Anexo I).
- Asimismo, aplican a los predios las Normas de Ordenación sobre Vialidad contenidas en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos, normas relativas a los predios con frente a las siguientes vialidades:
 - Carretera Federal México-Toluca, en el tramo A-B comprendido de la Avenida Bosques de las Lilas a Calle Tlapexco;
 - Carretera Federal México-Toluca, en el tramo E-F comprendido de Prolongación Avenida Echánove a Calle Morelos (paramento norte); y
 - Carretera Federal México-Toluca, en el tramo C-D comprendido del Kilómetro 18 a Avenida Veracruz (paramento sur);

Los 11 predios se benefician, en todos los casos, con la zonificación Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre (HM 5/40), densidad: el número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto, (Anexo I).

- Adicionalmente, el PDDU para Cuajimalpa de Morelos establece que los 11 predios se encuentran en el Área de Actuación con Potencial de Desarrollo¹⁴ conforme a lo siguiente:

“(…) En estas zonas es importante favorecer la mezcla de usos del suelo en oficinas, comercios, equipamientos y vivienda, por lo cual le corresponde zonificación HM. Las alturas y áreas libres de acuerdo a las Normas de Congruencia con el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, estarán determinadas por la superficie de los predios.

Se sitúa en una franja de 40 m. de ancho en los lotes con frente al Bulevar Reforma (Carretera Federal México-Toluca) desde el km. 18 hasta el cruce con la Avenida Veracruz. Cuenta con una superficie de 151.93 ha., donde se aplicarán normas que permitan una amplia mezcla de usos y regulaciones que promuevan edificaciones altas, elementos que ayudan a mejorar la imagen urbana. Esta normatividad no se aplicará en aquellos predios sujetos a la normatividad específica de los Programas Parciales Bosques de las Lomas y Lomas de Vista Hermosa.

Es importante señalar que la potencialidad de desarrollo de la zona es producto tanto de su situación estratégica en la delegación, como de la factibilidad de dotación de servicios, condicionada a la construcción de obras de infraestructura e incremento de fuentes de abastecimiento (…)”

- Respecto de lo anterior, en las Áreas de Actuación señaladas en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos se establece la aplicación de Normas Generales de Ordenación, determinándose para las Áreas con Potencial de Desarrollo¹⁵ lo siguiente: *“(…) clasificadas con zonificación Habitacional Mixto (HM) o Equipamiento (E) podrán aplicar la norma de ordenación No. 10, referente a alturas máximas por superficie de predios (…)*”.

- Con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 “Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales, referente a alturas máximas por superficie de predios” asignó a 2 predios la zonificación Habitacional Mixto, 11 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (HM 11/30); a otro predio la zonificación Habitacional Mixto, 13 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (HM 13/30); y a los 8 predios restantes la zonificación Habitacional Mixto, 22 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre (HM 22/50), (Anexo I).
- En los 11 predios investigados, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, se incrementó el potencial constructivo en 11.03 veces

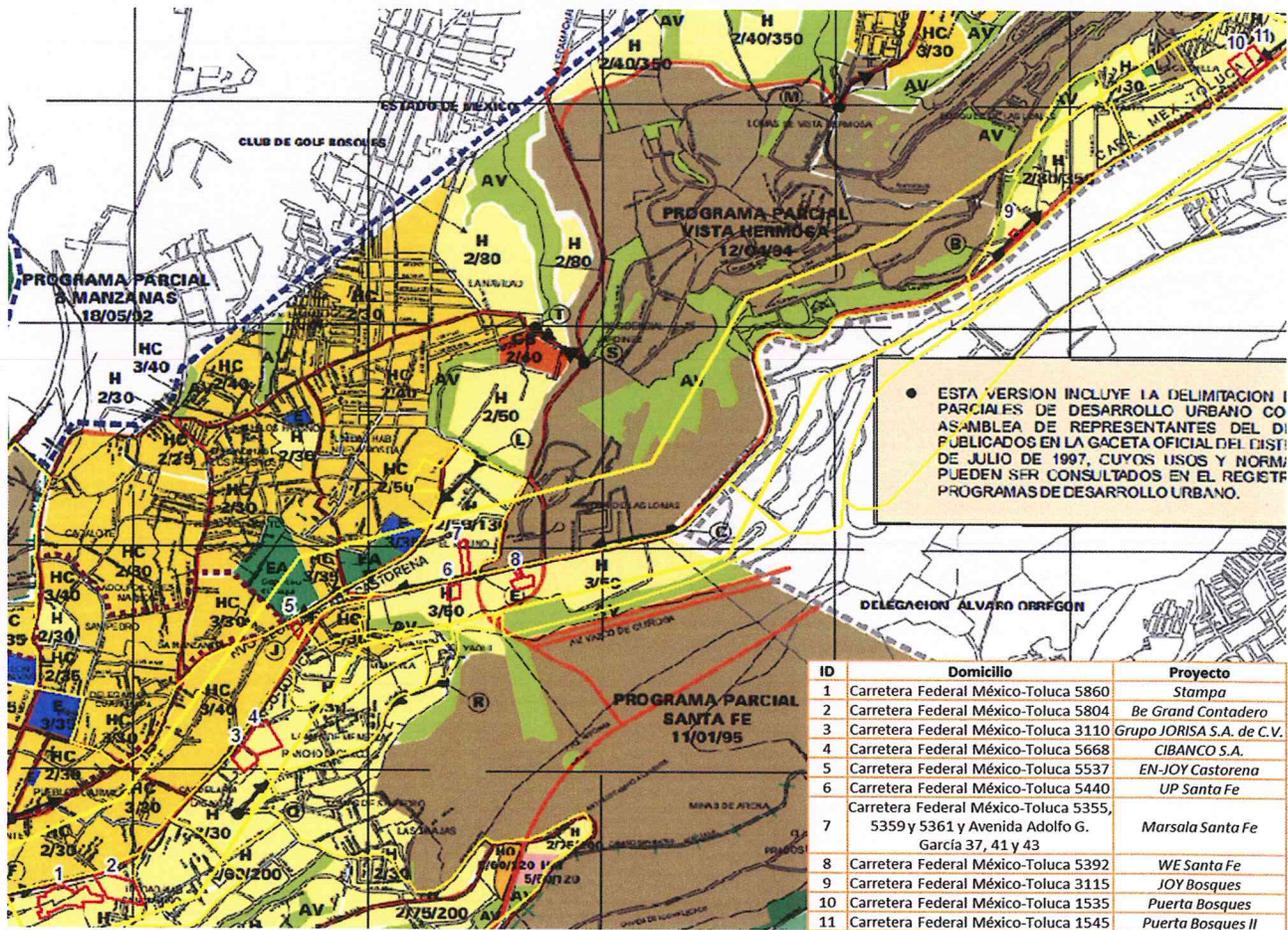
¹⁴ Fuente: 4.2 Delimitación de Áreas de Actuación; Áreas de Potencial de Desarrollo; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997.

¹⁵ Fuente: 4.5.1 Normas de Ordenación que Aplican en Áreas de Actuación Señaladas en el Programa General de Desarrollo Urbano; En Áreas de Potencial de Desarrollo; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997.

respecto de la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de las Normas de Ordenación sobre Vialidad, situación que se podría presentar en otros predios con frente a la Carretera Federal México-Toluca a los que les aplique la Norma General de Ordenación número 10 (Anexo I).

- El PDDU para Cuajimalpa de Morelos, permite la constitución de Polígonos de Actuación, instrumento mediante el que se redistribuye el máximo potencial constructivo otorgado por el PDDU y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial o densidad de construcción permitida, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente.
 - En 7 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos se autoriza constitución de Polígonos de Actuación, (Anexo I).

Imagen 6. Sobreposición del polígono de ubicación de 11 predios respecto al PDDU de Cuajimalpa de Morelos 1997 vigente.



Fuente: PAOT, 2018

RPOT-02-2018

3.1.- Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje

El PDDU para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 1997¹⁶, señala como una problemática respecto al agua potable para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, lo siguiente:

“(...) Se tiene un déficit en la dotación global de agua potable de aproximadamente 60 lt/seg, debido a que la población demanda 480 lt/seg, mientras que la dotación por parte de la Dirección General de Construcción y Operación Hidráulica es de 420 lt/seg, aunado a las características topográficas de la zona, hacen necesaria la dotación de agua potable en forma de tanques a más del 50% de las colonias en época de estiaje (...)”.

Adicionalmente, respecto a la problemática del drenaje, el PDDU para Cuajimalpa de Morelos¹⁷ refiere lo siguiente:

“(...) las características topográficas han influido en la cobertura actual (...) por la dificultad física de construcción de redes, el incremento de los costos comparado con la construcción de redes en terrenos planos y la dispersión de los asentamientos en el territorio que aumenta la longitud de tubería en relación con la población servida. Cuajimalpa es una zona cuya topografía es bastante accidentada, por esta razón, se tienen grandes avenidas de aguas brucas, las cuales causan graves problemas de encharcamientos, aunado a esto, la introducción de agua pluvial desde las partes altas al drenaje sanitario, da como resultado la insuficiencia de éste, ya que no está calculado para tal fin (...)”.

En este mismo contexto, en artículo publicado en el periódico “La Jornada”¹⁸ en fecha 13 de julio de 2018, se refiere lo expresado por el Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX):

“(...) El Director del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (Sacmex), Ramón Aguirre Díaz, pidió revisar el impacto que podrían tener 30 proyectos inmobiliarios que se pretende levantar en la carretera México-Toluca no sólo en materia de agua, sino en materia de movilidad y urbana.

Los proyectos que se ubican en las delegaciones Cuajimalpa y Miguel Hidalgo aún no están autorizados; se requiere un estudio técnico para ver la viabilidad del abasto de agua y para ello las desarrolladoras tendrían que hacer una gran inversión.

Abastecer de agua a estos nuevos conjuntos habitacionales requeriría perforar pozos profundos en la zona, reforzar esto con algún proyecto de la cuenca de Lerma y plantas de bombeo. Todo

¹⁶ Fuente: 1.2. Diagnostico; 1.2.5 Infraestructura del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997

¹⁷ Fuente: 1.2. Diagnostico; 1.2.5 Infraestructura del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997

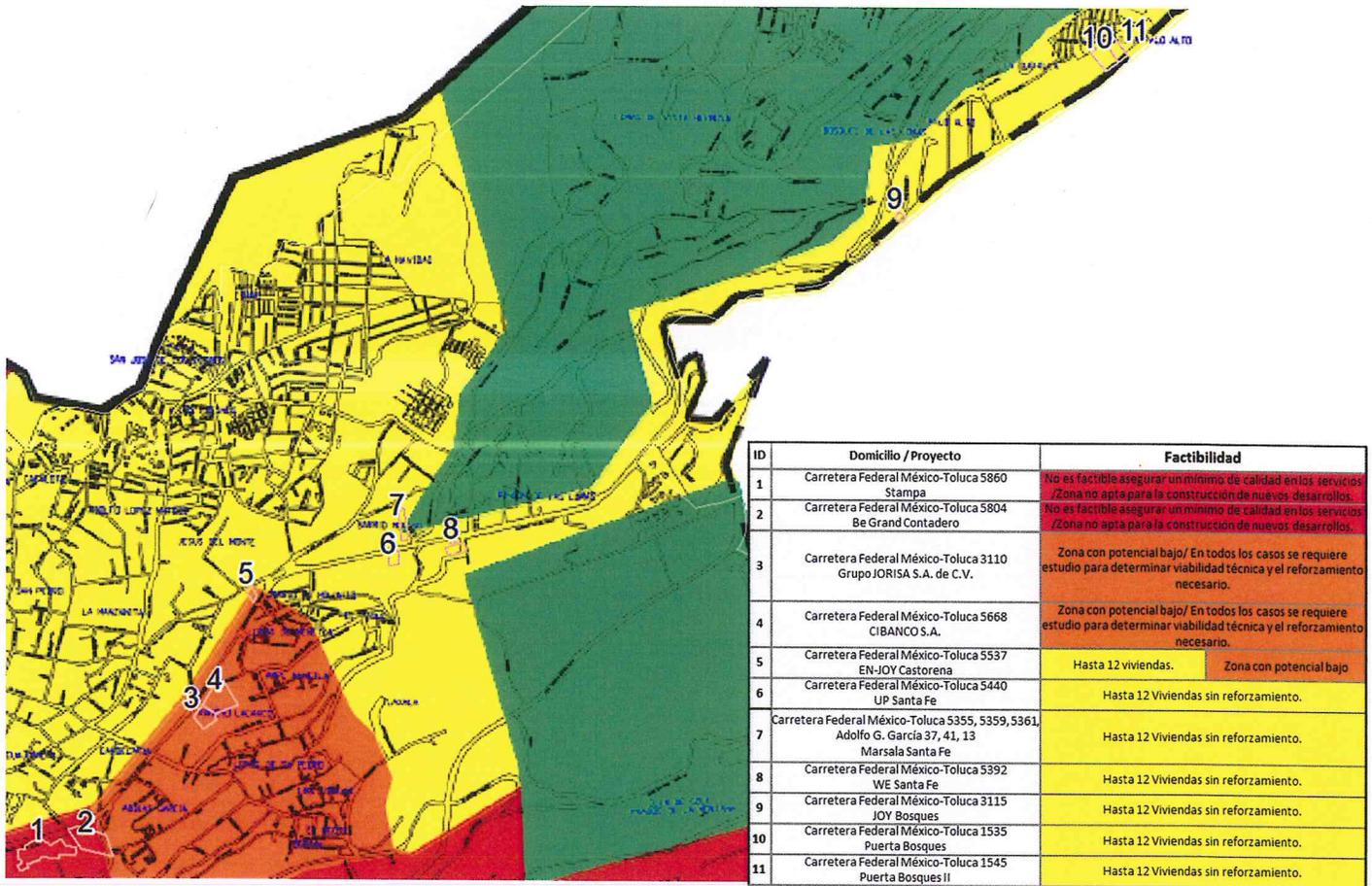
¹⁸ Fuente: Ramírez, B.; Viernes 13 de julio de 2018; “Pide Ramón Aguirre revisar 30 proyectos en la México-Toluca, Dotarlos de agua requeriría perforar pozos profundos”; La Jornada; p. 38.

ello constituye un proyecto muy complejo que tendría que estudiarse, dijo al dictar la ponencia *Evaluación de los Sistemas de Agua en la CDMX en la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (...)*".

- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos ninguno cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos de agua y drenaje, por lo que, la zona carece de una de las principales características para considerarse un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo conforme al PDDU para Cuajimalpa de Morelos, (Anexo I), pues es necesario contar con factibilidad de dotación de servicios, condicionada a la construcción de obras de infraestructura e incremento de fuentes de abastecimiento.
- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos conforme a la semaforización de factibilidad del Servicio de Agua 2017¹⁹ del Sistema de Agua de la Ciudad de México (SACMEX), se desprende que 2 predios se localizan en una zona donde no es factible asegurar un mínimo de calidad en el servicio de agua y no es apta para la construcción de nuevos desarrollos; 2 predios se localizan en una zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario; 6 predios están en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario y 1 predio se localiza en zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario, así como en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario (Imagen 7).

¹⁹ Fuente: Factibilidad Hídrica, año 2017, <http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios/factibilidad-hidrica>.

Imagen 7. Sobreposición del polígono de ubicación de 11 predios en la Delegación Cuajimalpa de Morelos con respecto al mapa de factibilidad de Servicio de Agua 2017, elaborado por SACMEX



Fuente: SACMEX, 2017.

3.2.- Problemas Viales

El PDDU para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de abril de 1997²⁰, con 21 años de antigüedad respecto al presente año 2018, señala como una problemática respecto a la vialidad para la Delegación Cuajimalpa de Morelos desde ese momento, lo siguiente:

“(...) La estructura vial de la delegación comprende tanto carreteras de integración regional como la Carretera Federal México-Toluca (...)

²⁰ Fuente: 1.2. Diagnostico; 1.2.4. Vialidad y Transporte; Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997

El principal problema es la falta de integración vial en el sentido norte-sur ocasionado por la insuficiencia de cruces de la Carretera México-Toluca, y aunado a la falta de continuidad en las vías alternas a la carretera, en especial en la parte sur de Contadero-Santa Fe-Álvaro Obregón.

Por su ubicación geográfica, Cuajimalpa de Morelos es el paso obligado de las vialidades que comunican al Distrito Federal con la Ciudad de Toluca, tal es el caso de la Carretera Federal México-Toluca (...) la relación con la Ciudad de Toluca se pone de manifiesto al ser junto con Cuernavaca las generadoras de la mayor cantidad de viajes-persona en la corona de ciudades, con cerca de 10,000 pasajeros diarios. En cuanto al funcionamiento de las vialidades para este flujo, la Autopista de Cuota al igual que las demás de cuota en el área, cuenta con altos niveles de servicio, contrario a la Carretera Federal que cuenta con bajos niveles de servicio (...)

[Adicionalmente, la Carretera Federal México-Toluca es una de las vialidades donde circulan 10 rutas de transporte] (...) *El transporte se ha concentrado en la comunicación de la delegación con la zona poniente de la ciudad realizándose el flujo de personas y bienes principalmente a través del Bulevar Reforma-Poniente, mientras que la comunicación norte-sur: con la Delegación Álvaro Obregón y con el Estado de México, se proporciona en forma secundaria, como reflejo del desarrollo vial. Es necesario mejorar y reubicar las zonas de transferencia y de ascenso y descenso de pasaje, actualmente localizadas en la zona central, "delegación", El Yaqui y Puente CONAFRUT, ya que carecen de áreas suficientes y provocan congestionamientos viales al hacer todo el movimiento sobre las vialidades principales (...) por lo que se invade la vía pública generando problemas viales (...)*".

- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, en 7 predios se cuenta con Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano de los que las medidas de integración urbana en materia de movilidad no contemplaron el diagnóstico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente, ni refieren las medidas de integración respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018 (Anexo I).

4.- Análisis del Programa Parcial Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo

De los 13 predios relacionados con el presente reporte, en 2 predios resulta aplicable el PDDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 1993, el cual se revisó para obtener los usos de suelo permitidos, la zonificación y las normas que permitan potenciar la construcción aplicables a los sitios de interés. Además, se realizaron consultas en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Derivado de lo anterior, se determinó lo siguiente: (Imagen 10)

- El PDDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo asigna a 1 predio el uso Habitacional con Oficinas sin Servicios (HOS) y a 1 predio adicional el uso Habitacional con Oficinas sin Servicios (HOS) y Área Verde (AV) por encontrarse parte de la superficie del predio en la citada zonificación (Anexo I).

- Asimismo, el PPDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo establece que a los 2 predios les aplica la Norma Complementaria Particular Restricciones sobre Paseo de la Reforma que establece lo siguiente:

"(...) El uso será habitacional, oficinas sin servicios. Todos los predios deberán mantener una restricción al frente de 8.00 m. que deberá utilizar para bahías de ascenso y descenso, así como circulación de servicios y estacionamiento para visitantes con señalamiento visible. La vivienda mínima será de 150.00 m² sin contar indivisos. En ningún caso los terrenos a que se refiere este apartado tendrán comunicación directa con la Colonia.

Debido a la topografía de los predios, deberán dejar el 50% de área libre jardinada del total del terreno, para lo cual deberán presentar en forma previa la licencia de construcción, un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y ubicación, tipo y tamaño de árboles existentes, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para la delimitación de las zonas susceptibles de desarrollo y aquéllas que se deberán mantener libres de construcción.

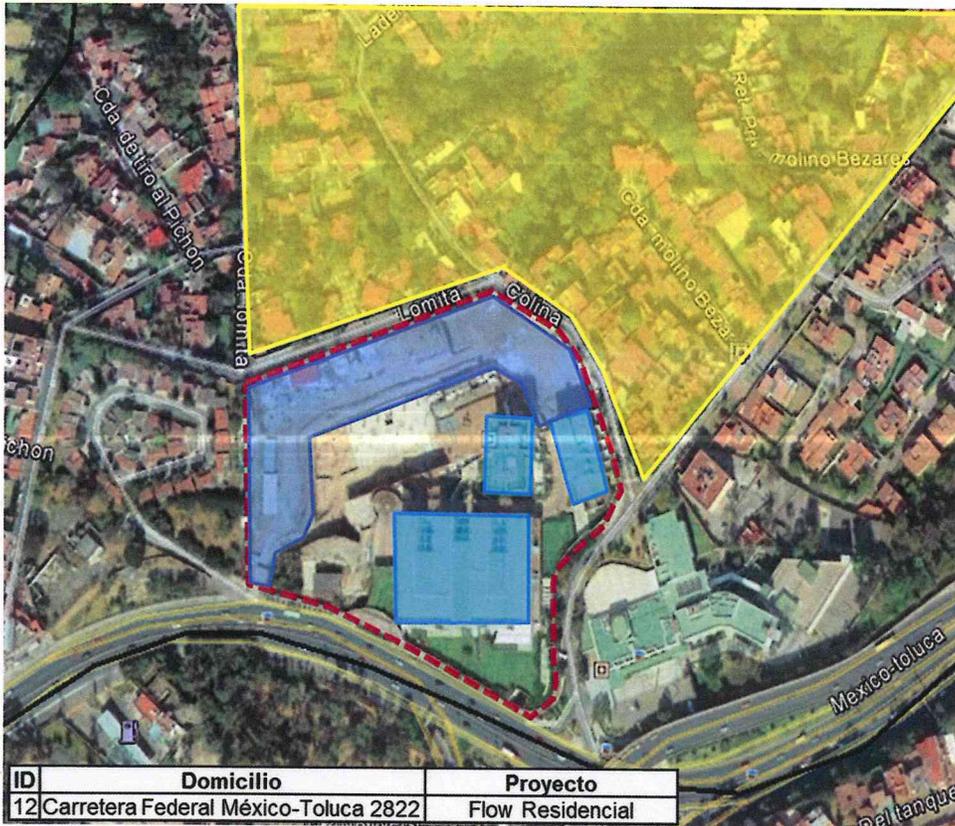
Las alturas serán las siguientes dependiendo de la superficie del predio.

<i>Superficie del predio</i>	<i>Altura</i>	<i>Restricciones</i>
<i>De 1000 a 3000 m²</i>	<i>9.00 m</i>	<i>3.00 m. en las colindancias laterales.</i>
<i>Más de 3001 m²</i>	<i>18.00 m</i>	<i>5.00 m. en las colindancias laterales.</i>

El área libre que deben dejar los terrenos a que se refiere este apartado deberá colindar con la zona habitacional de la Colonia (...)"

- Con la aplicación de la Norma Complementaria Particular Restricciones sobre Paseo de la Reforma del PPDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo asigna a 1 predio la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios, altura máxima 18 metros, 50% mínimo de área libre (HOS 18 m/50) y al otro predio la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios, altura máxima 9 metros, 50% mínimo de área libre (HOS 9 m/50) y Área Verde (AV) por localizarse parte de la superficie del predio dentro de la citada zonificación.
- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo, en 1 predio no se cumple con la Norma Complementaria Particular Restricciones sobre Paseo de la Reforma del PPDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo respecto a que la totalidad del área libre (50% de la superficie de terreno) debe ser colindante con la zona habitacional de la Colonia Lomas de Bezares, lo que se desprende del proyecto arquitectónico presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción y de los reconocimientos de hechos realizados en el presente año 2018 (Imagen 8).

Imagen 8. Sobreposición del polígono de ubicación del proyecto Flow Residencial donde se realiza ampliación en los costados norte, nor-oriente y nor-poniente donde el área libre se encuentra en la parte central del predio



Simbología

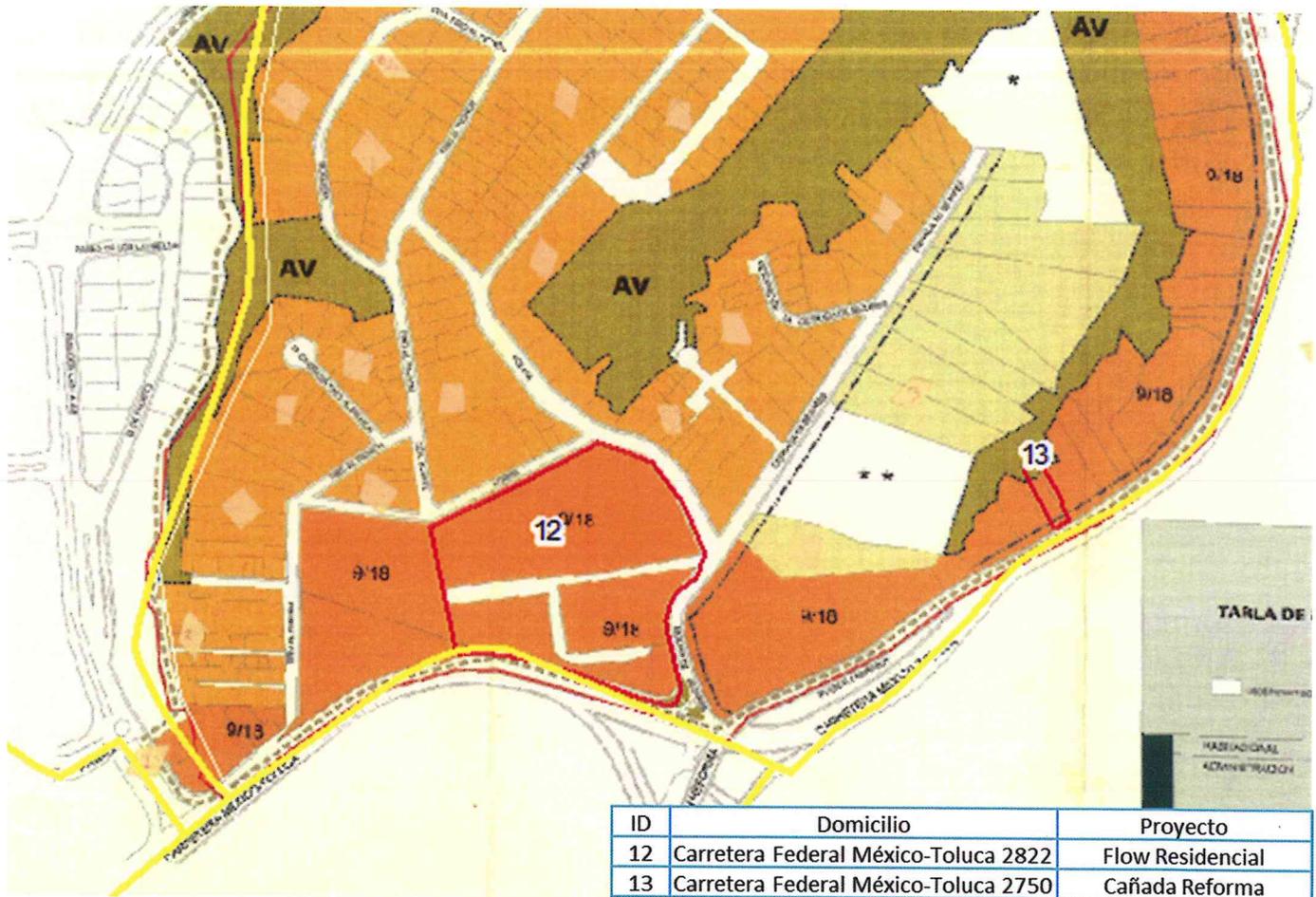
-  Predio objeto de investigación
-  Zona habitacional
-  Construcciones Existentes
-  Superficie donde se realizan trabajos de construcción

Fuente: PAOT, 2018

- Adicionalmente, el PPDU Lomas de Bezares en Delegación Miguel Hidalgo establece que a 1 predio investigado le es aplicable la Norma Complementaria Particular Predios que limitan con la zonificación Área Verde (AV) respecto a lo siguiente: *"(...) Para predios que se encuentren en barrancas o incluyan zonificación AV, deberán solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la delimitación de estas zonas para determinar el área susceptible a desarrollar, por lo cual se deberá presentar un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio (...)".*
- En 1 predio investigado en la Delegación Miguel Hidalgo, no se cumple con la Norma Complementaria Particular Predios que limitan con la zonificación Área Verde (AV) del PPDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo, toda vez que no cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), siendo necesario para determinar la superficie y densidad de construcción

- El PPDU Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo, permite la constitución de Polígonos de Actuación, instrumento mediante el que se redistribuye el máximo potencial constructivo otorgado por el PPDU y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial o densidad de construcción permitida, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente.
- En 1 predio investigado en la Delegación Miguel Hidalgo se autorizó la constitución de Polígonos de Actuación, (Anexo I).

Imagen 10. Sobreposición del polígono de ubicación de 2 predios respecto al PPDU Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo, 1993 vigente.

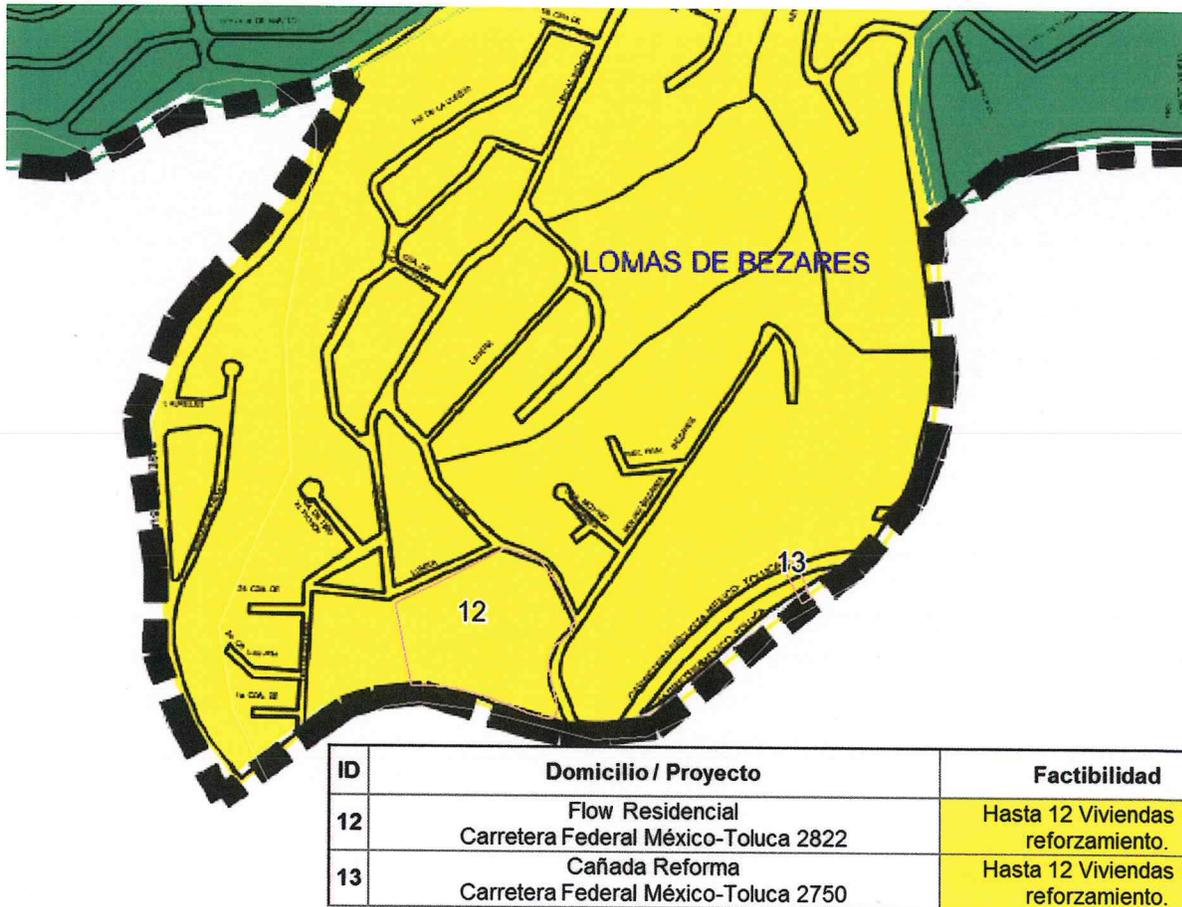


Fuente: PAOT, 2018

4.1.- Problemas en la factibilidad de agua potable y drenaje

- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo 1 cuenta con Dictamen factibilidad de servicios hidráulicos de agua y drenaje y el otro no cuenta con el citado Dictamen.
- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo conforme a la semaforización de factibilidad del Servicio de Agua 2017²¹ del Sistema de Agua de la Ciudad de México (SACMEX), se desprende que ambos se localizan en una zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario (Imagen 11).

Imagen 11. Sobreposición del polígono de ubicación de 2 predios en la Delegación Miguel Hidalgo con respecto al mapa de factibilidad de Servicio de Agua 2017, elaborado por SACMEX



Fuente: SACMEX, 2017.

²¹ Fuente: Factibilidad Hídrica, año 2017, <http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios/factibilidad-hidrica>.

4.2.- Problemas viales

- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo, 1 predio cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en el que las medidas de integración urbana en materia de movilidad no refieren medidas de integración respecto a las nuevas construcciones que se han generado al presente año 2018 (Anexo I).

5. Análisis de polígonos de las Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA) denominadas “Barranca Echánove” y “Barranca Bezares-El Castillo” e información recabada.

Mediante los Decretos publicados en las Gacetas Oficiales del entonces Distrito Federal del 21 de diciembre de 2011 y del 8 de febrero de 2012, en los que se declaran como Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA), con la categoría de Barranca, a la denominada “Barranca Echánove”, la cual cuenta con Programa de Manejo y a la denominada “Barranca Bezares-El Castillo”.

Del contenido de estos Decretos, se desprende que las barrancas son parte importante del ciclo hidrológico, ya que la vegetación que las conforman promueven la captación de agua pluvial misma que es conducida a sus cauces, filtrándola al subsuelo, contribuyendo significativamente en la regulación de los niveles del manto freático, además de minimizar las partículas contaminantes en el aire, provee de refugio a la fauna silvestre de la región, por sus características naturales funciona como corredor biológico para la dispersión de especies.

De acuerdo con el artículo 5 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, una Barranca es la *“depresión geográfica que por sus condiciones topográficas y geológicas se presentan como hendiduras y sirven de refugio de vida silvestre, de cauce de los escurrimientos naturales de ríos, riachuelos y precipitaciones pluviales que constituyen zonas importantes del ciclo hidrológico y biogeoquímico”*.

- De la sobreposición de las poligonales de los predios objeto del presente reporte con las poligonales de las AVA’s de las barrancas, se identificó que un predio²² colinda con la denominada Barranca Echánove y parte de la superficie de otro predio adicional se encuentra dentro de la poligonal de la Barranca denominada Bezares-El Castillo²³ en términos de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

²² Fuente: Anexo I

²³ Fuente: Anexo I

Imagen 12. Sobreposición de los polígonos de los predios y de los decretos de AVAs.



Fuente: PAOT, 2018

De acuerdo con el artículo 88 Bis 1 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra de la Ciudad de México en las Áreas de Valor Ambiental queda prohibido:

- I. La construcción de edificaciones, y de cualesquier obra o actividad que tengan ese fin;*
- II. El cambio de uso de suelo;*
- III. La extracción de tierra y cubierta vegetal, así como el alambrado o cercado, siempre que ello no sea realizado por las autoridades competentes o por persona autorizada por las mismas, para el mantenimiento o mejoramiento del área respectiva; y*

IV. *El depósito de cascajo y de cualquier otro material proveniente de edificaciones que afecte o pueda producir afectaciones a los recursos naturales de la zona.*"

Asimismo, de acuerdo con el artículo 6 de los Decretos del Área de Valor Ambiental Barranca Echánove y Barranca Bezares-El Castillo están prohibidos los siguientes usos de suelo:

1. **Vivienda** (habitacional, no habitacional y mixto);
2. **Industria**;
3. **Comercio**; y
4. Los demás que estén expresamente prohibidos en el respectivo Programa de Manejo de dichas Áreas de Valor Ambiental.

La Barranca Echánove aloja a especies de flora como el encinar de encino blanco (*Quercus laurina*) importante en la formación y estabilización del suelo, y cuenta con la presencia de capulín (*Prunus serótina*), tepozán (*Buddleia cordata*), zapotillo (*Clethra mexicana*), fresno (*Fraxinus udehi*) y zapotillo (*Garryalaurifolia*), entre otros, adicionalmente, habitan tres especies de avifauna, el Atlapetes gorra rufa (*Atlapetespileatus*), el Cuitlacoche manchado (*Toxostomaocellatum*) y el Mulato azul (*Melanotiscaerulescens*). Sin embargo, los hábitats originales en esta Barranca Echánove han sido modificados principalmente por el proceso de urbanización en la barranca debido a la ocupación inmobiliaria, es decir a la expansión de las construcciones individuales que se localizan dentro de los asentamientos existentes, así como por la construcción de fraccionamientos de alto nivel que son de igual manera una tendencia donde la densidad ha aumentado de manera exponencial y contrasta con los asentamientos irregulares ya consolidados²⁴.

Adicionalmente, la Barranca Bezares-El Castillo está constituida principalmente por encino (*Quercus laurina*), con la presencia de capulín (*Prunus serótina*), tepozán (*Buddleia cordata*), fresno (*Fraxinus udehi*) y aguacatillo (*Garrya laurifolia*), entre otras especies, que en conjunto forman una comunidad vegetal considerada como bosque de encinos con elementos de bosque mesófilo; adicionalmente, alberga especies de fauna como ardillas, ratones, lagartijas, mariposas y algunas aves de las que destaca el orden de las Paseriformes (aves cantoras) por su representatividad en el lugar, con algunas especies insectívoras que resultan ser eficientes sanadoras naturales de los ecosistemas forestales, al controlar las poblaciones de insectos defoliadores y barrenadores. Sin embargo, el hábitat original de esta Barranca ha sido modificado por actividades antropogénicas y por los asentamientos humanos irregulares que se han ido asentando en su interior²⁵.

²⁴ **Fuente:** Acuerdo por el que se expide el programa de manejo del Área de Valor Ambiental del entonces Distrito Federal, con la categoría de barranca, a la denominada "Barranca Echánove" publicado en la Gaceta Oficial en fecha 30 de Noviembre de 2012.

²⁵ **Fuente:** Decreto publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal del 8 de febrero de 2012, en el que se declara como Áreas de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA), con la categoría de Barranca, a la denominada "Barranca Bezares-El Castillo".

6.- Afectación de arbolado

De las 9 autorizaciones otorgadas en materia ambiental para el derribo de arbolado, se deduce que se autorizó el derribo de 247 individuos arbóreos, para lo cual se estableció una restitución equivalente a 2,419 ejemplares de árboles y plantas de diversas especies, así como restitución económica de \$ 6,385,370.13 y 30 trasplantes.

7. Análisis de la información compilada en materia de construcción e información geográfica de la zona.

Del procesamiento de la información de las 12 denuncias, particularmente de la contenida en los Certificados de Zonificación, los Registros de Manifestación de Construcción, y en las Autorizaciones en materia de Impacto Urbano y Ambiental con los que se cuenta se obtuvieron los siguientes datos (anexo I):

- De los 13 predios, en 8 se realizaban trabajos de construcción de obras nuevas en proceso y en 5 no se han iniciado trabajos de construcción.
- De los 13 predios, 8 cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción; de esos 8 predios, 4 cuentan con Impacto Urbano y Ambiental y 1 más con Impacto Urbano y Aviso de Ejecución de Obras de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA).
- De los 13 predios, 4 cuentan con algún tipo de autorización en materia de Impacto Urbano o Ambiental, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción y 1 predio adicional no cuenta con ningún tipo de autorización.
- De los 13 predios, en 8 se autorizó la constitución de Polígonos de Actuación.
- En los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, se incrementó el potencial constructivo en 11.03 veces respecto de la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de las Normas de Ordenación sobre Vialidad. En los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo no es aplicable la Norma General de Ordenación número 10 por localizarse en la poligonal del PPDU Lomas de Bezares.
- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo en 1 predio no se cumple con la Norma Complementaria Particular Restricciones sobre Paseo de la Reforma del PPDU Lomas de Bezares respecto a que la totalidad del área libre (50% de la superficie de terreno) debe ser colindante con la zona habitacional de la Colonia Lomas de Bezares, lo que se desprende del proyecto arquitectónico presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción y de los reconocimientos de hechos realizados en el presente año.

- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo, a 1 predio le es aplicable la Norma Complementaria Particular Predios que limitan con la zonificación Área Verde (AV) del PPDU Lomas de Bezares, el cual no cumple con la misma, toda vez que no cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), siendo necesario para determinar la superficie y densidad de construcción permitida, puesto que ésta únicamente es susceptible a desarrollarse en la superficie del predio a la que le es aplicable la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios (HSO) y no en la zonificación Área Verde (AV).
- De los 13 predios investigados, 11 predios localizados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos no cuentan con Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos de agua potable y drenaje y de los 2 predios localizados en la Delegación Miguel Hidalgo 1 no cuenta con el citado Dictamen de factibilidad de servicios y 1 sí.
- De los 13 predios investigados, 2 predios se localizan en una zona donde no es factible asegurar un mínimo de calidad en el servicio de agua y no es apta para la construcción de nuevos desarrollos; 2 predios se localizan en una zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario; 8 predios están en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario y 1 predio se localiza en zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario, así como en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario.
- De los 13 predios, en 8 se autorizó Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano.
- Se proyecta en la zona de reporte la construcción de 4,674 viviendas; 49,951.01 m² de uso de oficinas; 4,747.78 m² de comercio; 6,407.29 m² de agencia automotriz y 695.72 m² de uso para restaurante.²⁶
- Se proyecta en la zona de reporte la construcción de 13,541 cajones de estacionamiento.
- 1 predio colinda con el Área de Valor Ambiental (AVA) denominada Barranca Echánove y parte de la superficie de otro predio se encuentra dentro de la poligonal de la Barranca denominada Bezares-El Castillo.
- Se tiene información de 9 autorizaciones en materia de impacto ambiental, para el derribo de 247 individuos arbóreos, para lo cual, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA) estableció una restitución equivalente a 2,419 ejemplares de diversas especies de árboles, restitución económica de \$ 6,385,370.13 y 30 trasplantes.

²⁶ Resultado obtenido en 10 predios con distintos tipos de autorizaciones y para 1 predio restante, se estimó con base en la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos.

IV. Impactos acumulativos

Del análisis de la información recabada en el presente reporte que corresponde a 12 denuncias relacionadas con las 4,674 viviendas, 49,951.01 m² de uso de oficinas; 4,747.78 m² de uso de comercio; 6,407.29 m² de uso de agencia automotriz y 695.72 m² de uso de restaurante que generaran las 13 nuevas construcciones en 8 colonias se estiman los siguientes impactos acumulativos (anexo I)²⁷:

- Se incrementará el **parque vehicular con 13,541 autos adicionales en la zona²⁸** que provocará un impacto acumulativo principalmente en la Carretera Federal México-Toluca.
- De acuerdo con las nuevas viviendas se estima la llegada de **16,547 nuevos residentes²⁹** adicionales, y con los usos de oficinas, comercio, agencia automotriz y restaurante se estima un incremento en la **población flotante (trabajadores, clientes, comensales) de 15,893³⁰**, que consumirán un total de **3,081,373 litros/día³¹** de agua potable, que acumulado en un año equivale a un consumo de agua de **1,124,701 m³** y por ende el desalojo de la misma cantidad de agua, que actualmente no cuenta con infraestructura en la zona, lo que equivale a llenar 1.12 veces³² el Estadio Azteca.

²⁷ Anexo I

²⁸ La cantidad de nuevos vehículos se calculó en relación con la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos en cada proyecto conforme a las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

²⁹ Los nuevos residentes se calcularon multiplicando el número de viviendas por el promedio de 3.4 habitantes por vivienda que estima el INEGI en México en la Encuesta Intercensal, 2015. (<http://www.beta.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=09#tabMCcollapse-Indicadores>)

³⁰ La población flotante se calculó multiplicando la superficie en metros cuadrados a construir por número de empleados, clientes o comensales requeridos: para comercio 1.04 clientes por cada m²; para oficinas 1 empleado por cada 5 m²; para restaurante 1 comensal por cada m², conforme a las Normas de la SEDESOL (Equipamiento) y las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

³¹ Los litros de agua por día se calcularon multiplicando para vivienda la cantidad de población por 150 (l/hab/día); para oficinas la cantidad de personas por 50 (l/hab/día); para comercio la cantidad de metros cuadrados por 6 (l/hab/día); para agencia automotriz la cantidad de trabajadores por 100 (l/hab/día); y para restaurante la cantidad de comensales por 12 (l/hab/día), con base a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

³² Equivalencia usada por Protección Civil de la Ciudad de México, tomando como capacidad de almacenamiento 1 millón de m³ de agua en el interior del estadio Azteca citado en <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/444623.html>.

Propuestas

1. Desarrollo Urbano

Se propone analizar los instrumentos de desarrollo urbano aplicables actualmente en la zona materia del presente reporte, así como valorar la viabilidad de la actualización del Programa Delegacional para Cuajimalpa de Morelos publicado el 10 de abril de 1997 que cuenta con 21 años de antigüedad respecto al presente año 2018 y del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 1993 con 25 años de antigüedad respecto al presente año 2018 y que se encuentran vigentes, con la finalidad de tener un diagnóstico actualizado de la zona, considerando además el aumento de nuevos desarrollos inmobiliarios con potenciales constructivos incrementados por el aprovechamiento de normas de ordenación aplicables, particularmente en la Delegación Cuajimalpa de Morelos respecto a la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10 que incrementa en 11.03 veces respecto de la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de las Normas de Ordenación sobre Vialidad y al incumplimiento de las Normas Complementarias Particulares aplicables conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Lo anterior con la finalidad de atender la capacidad de abastecimiento de los servicios públicos, la infraestructura vial e hidráulica requerida en la actualidad y asegurar que los nuevos desarrollos inmobiliarios cuenten con las mismas, así como ejecutar las acciones necesarias para mitigar los impactos negativos en la movilidad, en el suministro de agua potable, en el manejo de residuos y en las descargas y tratamiento de las aguas residuales, debiéndose considerar los proyectos que se encuentren en revisión o en etapa de construcción.

Asimismo, es necesario que se ejecuten acciones interinstitucionales previamente al inicio de nuevos desarrollos inmobiliarios, las cuales deben incluir medidas de integración urbana que mitiguen los impactos negativos en la movilidad en un radio de influencia que involucre los desarrollos inmobiliarios existentes y sus vialidades principales, así como las que se requieran para contar con la infraestructura hidráulica que garantice la factibilidad de servicios (drenaje y suministro de agua potable), por lo que igualmente es importante que, antes de que se otorguen liberaciones de obras y autorizaciones de uso y ocupación de aquellos desarrollos inmobiliarios que se encuentren en proceso de construcción, se corrobore el cumplimiento de las medidas de integración urbanas y las condicionantes en materia de impacto ambiental, ello a efecto de garantizar la factibilidad de servicios (drenaje y suministro de agua potable) para la población que habita la zona y para los nuevos residentes, usuarios y operarios, así como las medidas de mitigación de los impactos negativos en la movilidad.

2. Ambiental

Se propone realizar acciones que permitan la recuperación de las zonas con cubierta vegetal y arbórea impactadas por la colindancia con los nuevos desarrollos y la ocupación inmobiliaria, siendo necesario por parte de las delegaciones políticas (Cuajimalpa de Morelos y Cuajimalpa) la



presentación de inventarios de áreas verdes, parques y jardines, a fin de que a éstos sean destinados las compensaciones y/o medidas de restauración y mitigación de los impactos ambientales generados en un radio de influencia de los predios donde se ejecutan los nuevos desarrollos inmobiliarios.

RESUMEN EJECUTIVO

Se elaboró reporte técnico en seguimiento a 12 denuncias presentadas en esta Procuraduría en 13 predios que se ubican en un polígono conformado por 8 Colonias, de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y Miguel Hidalgo.

Con lo anterior, se identificaron los impactos acumulativos generados por esas obras y/o proyectos durante el periodo comprendido entre 2016 a 2018:

- De los 13 predios, 8 cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, de esos 8 predios, 4 cuentan con Impacto Urbano y Ambiental y 1 más con Impacto Urbano y Aviso de Ejecución de Obras de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA), 4 no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, no obstante, cuentan con algún tipo de autorización en materia de Impacto Urbano o Ambiental y 1 no cuenta con ningún tipo de autorización.
- De los 13 predios, en 8 se autorizó la constitución de Polígonos de Actuación.
- En los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10, se incrementó el potencial constructivo en 11.03 veces respecto de la zonificación directa y en 3.7 veces respecto de las Normas de Ordenación sobre Vialidad. En los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo no es aplicable la Norma General de Ordenación número 10 por localizarse en la poligonal del PPDU Lomas de Bezares.
- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo en 1 predio no se cumple con la Norma Complementaria Particular Restricciones sobre Paseo de la Reforma del PPDU Lomas de Bezares respecto a que la totalidad del área libre (50% de la superficie de terreno) debe ser colindante con la zona habitacional de la Colonia Lomas de Bezares, lo que se desprende del proyecto arquitectónico presentado para la obtención del Registro de Manifestación de Construcción y de los reconocimientos de hechos realizados en el presente año 2018.
- De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo, a 1 le es aplicable la Norma Complementaria Particular Predios que limitan con la zonificación Área Verde (AV) del PPDU Lomas de Bezares, el cual no cumple con la misma, toda vez que no cuenta con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI), siendo necesario para determinar la superficie y densidad de construcción permitida, puesto que ésta únicamente es susceptible a desarrollarse en la superficie del predio a la que le es aplicable la zonificación Habitacional con Oficinas sin Servicios (HSO) y no en la zonificación Área Verde (AV).

- De los 11 predios investigados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos ninguno cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos de agua potable y drenaje otorgado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) por lo que la zona carece de una de las principales características para considerarse un Área de Actuación con Potencial de Desarrollo conforme al PDDU para Cuajimalpa de Morelos para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 10. De los 2 predios investigados en la Delegación Miguel Hidalgo 1 cuenta con Dictamen factibilidad de servicios hidráulicos de agua y drenaje y el otro no cuenta con el citado Dictamen.
- De los 13 predios conforme a la semaforización de factibilidad del Servicio de Agua 2017³³, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX), se desprende que 2 predios se localizan en una zona donde no es factible asegurar un mínimo de calidad en el servicio de agua y no es apta para la construcción de nuevos desarrollos; 2 predios se localizan en una zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario; 8 predios están en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario y 1 predio se localiza en zona con potencial bajo, en donde se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario, así como en zona donde es factible pero únicamente hasta 12 viviendas, un número mayor requiere estudio de viabilidad técnica y el reforzamiento necesario.
- En 8 predios se cuentan con Dictámenes de Estudio de Impacto Urbano, los cuales no refieren medidas de integración urbana en materia de movilidad respecto a las nuevas construcciones que se han generado hasta el presente año 2018 y de esos 8 Dictámenes 7 se localizan en la Delegación Cuajimalpa de Morelos en los que las medidas de integración urbana tampoco contemplaron el diagnóstico vial de la Carretera Federal México-Toluca señalado en el PDDU para Cuajimalpa de Morelos de 1997 vigente.
- 1 predio colinda con el Área de Valor Ambiental (AVA) denominada Barranca Echánove y parte de la superficie de otro predio se encuentra dentro de la poligonal de la Barranca denominada Bezares-El Castillo.
- Se tiene información de 9 autorizaciones en materia de impacto ambiental, para el derribo de 247 individuos arbóreos, para lo cual, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México (SEDEMA) estableció una restitución equivalente a 2,419 ejemplares de diversas especies de árboles, restitución económica de \$ 6,385,370.13 y 30 trasplantes.
- Se proyecta la construcción de 4,674 viviendas; 49,951.01 m² de uso de oficinas; 4,747.78 m² de comercio; 6,407.29 m² de agencia automotriz y 695.72 m² de uso para restaurante.
34

³³ Fuente: Factibilidad Hídrica, año 2017, <http://www.sacmex.cdmx.gob.mx/atencion-usuarios/factibilidad-hidrica>.

³⁴ Resultado obtenido en 10 predios con distintos tipos de autorizaciones y para 1 predio restante, se estimó con base a la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos.

- Las 13 obras incrementarán el parque vehicular con la circulación de **13,541** autos adicionales en la zona³⁵, lo que provocará un impacto acumulativo principalmente en la Carretera Federal México-Toluca.
- Con la construcción de las nuevas viviendas, se calcula la llegada de **16,547 nuevos residentes**³⁶ adicionales, y con los usos de oficinas, comercio, agencia automotriz y restaurante se estima un incremento en la **población flotante (trabajadores, clientes, comensales) de 15,893**³⁷, los que consumirán un total de **3,081,373 litros/día**³⁸ de agua potable, que acumulado en un año equivale un consumo de agua de **1,124,701 m³ de agua** y por ende el desalojo de la misma cantidad de agua, que actualmente no se cuenta con infraestructura en la zona, lo que equivale a llenar 1.12 veces³⁹ el Estadio Azteca.

³⁵La cantidad de nuevos vehículos se calculó en relación con la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos en cada proyecto conforme a las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico (Anexo I).

³⁶Los nuevos residentes se calculó multiplicando el número de viviendas por el promedio de 3.6 habitantes por vivienda que estima el INEGI en México en la Encuesta Intercensal, 2015. (<http://www.beta.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=09#tabMCcollapse-Indicadores>)

³⁷La población flotante se calculó multiplicando la superficie en metros cuadrados a construir por número de empleados, clientes o comensales requeridos: para comercio 1.04 clientes por cada m²; para oficinas 1 empleado por cada 5 m²; para restaurante 1 comensal por cada m², conforme a las Normas de la SEDESOL (Equipamiento) y las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico.

³⁸Los litros de agua por día se calcularon multiplicando para vivienda la cantidad de población por 150 (l/hab/día); para oficinas la cantidad de personas por 50 (l/hab/día); para comercio la cantidad de metros cuadrados por 6 (l/hab/día); para agencia automotriz la cantidad de trabajadores por 100 (l/hab/día); y para restaurante la cantidad de comensales por 12 (l/hab/día), con base a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.

³⁹Equivalencia usada por Protección Civil de la Ciudad de México, tomando como capacidad de almacenamiento 1 millón de m³ de agua en el interior del estadio Azteca citado en <http://archivo.eluniversal.com.mx/notas/444623.html>.

V. Bibliografía, consultas y referencias.

1. Gobierno del Distrito Federal (2012). Atlas Geográfico del suelo de conservación del Distrito Federal. Secretaría del Medio Ambiente, Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, México, D. F. 96 pp.
2. Decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental de la Ciudad de México (AVA), con la categoría de Barranca, a la denominada "Barranca Echánove". Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 21 de noviembre de 2011.
3. Acuerdo por el que se expide el programa de manejo del Área de Valor Ambiental del entonces Distrito Federal, con la categoría de barranca, a la denominada "Barranca Echánove" publicado en la Gaceta Oficial en fecha 30 de Noviembre de 2012.
4. Ley de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático y Desarrollo Sustentable para la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 16 de junio de 2011.
5. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el 10 de abril de 1997.
6. Acuerdo por el que se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado y se aprueba la normatividad para el mejoramiento y rescate de la Colonia Lomas de Bezares. Publicado en la Gaceta Oficial del entonces Departamento del Distrito Federal el 13 de agosto de 1993.
7. Imagen Quickbird 2008, propiedad de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.
8. Imagen área 2016, obtenida de ortomosaico propiedad de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.
9. Plano del Programa Parcial del Fraccionamiento Lomas de Bezares Delegación Miguel Hidalgo. Versión publicada en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 1993.
 - a) La cantidad de nuevos vehículos se calculó en relación con la cantidad de cajones de estacionamiento requeridos en cada proyecto conforme a las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico.
 - b) Los nuevos residentes se calculó multiplicando el número de viviendas por el promedio de 3.4 habitantes por vivienda para la Delegación Cuajimalpa de Morelos que estima el INEGI en México en la Encuesta Intercensal, 2015. (<http://www.beta.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=09#tabMCcollapse-Indicadores>)
 - c) Los nuevos residentes se calculó multiplicando el número de viviendas por el promedio de 2.8 habitantes por vivienda para la Delegación Miguel Hidalgo que estima el INEGI en México en la Encuesta Intercensal, 2015. (<http://www.beta.inegi.org.mx/app/areasgeograficas/?ag=09#tabMCcollapse-Indicadores>)
 - d) La población flotante se calculó multiplicando la superficie en metros cuadrados a construir por número de empleados, clientes o comensales requeridos: para comercio 1.04 clientes por cada m²; para oficinas 1 empleado por cada 5 m²; para restaurante 1 comensal por cada m², conforme a las Normas de la SEDESOL (Equipamiento) y las Normas Técnicas Complementarias para proyecto arquitectónico.
 - e) Los litros de agua por día se calcularon multiplicando para vivienda la cantidad de población por 150 (l/hab/día); para oficinas la cantidad de personas por 50 (l/hab/día); para comercio la cantidad de metros cuadrados por 6 (l/hab/día); para agencia automotriz la cantidad de trabajadores por 100 (l/hab/día); y para restaurante la cantidad de comensales por 12 (l/hab/día), con base a la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico.



VI. Anexos



PAOT

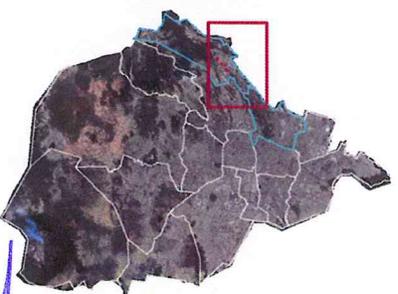
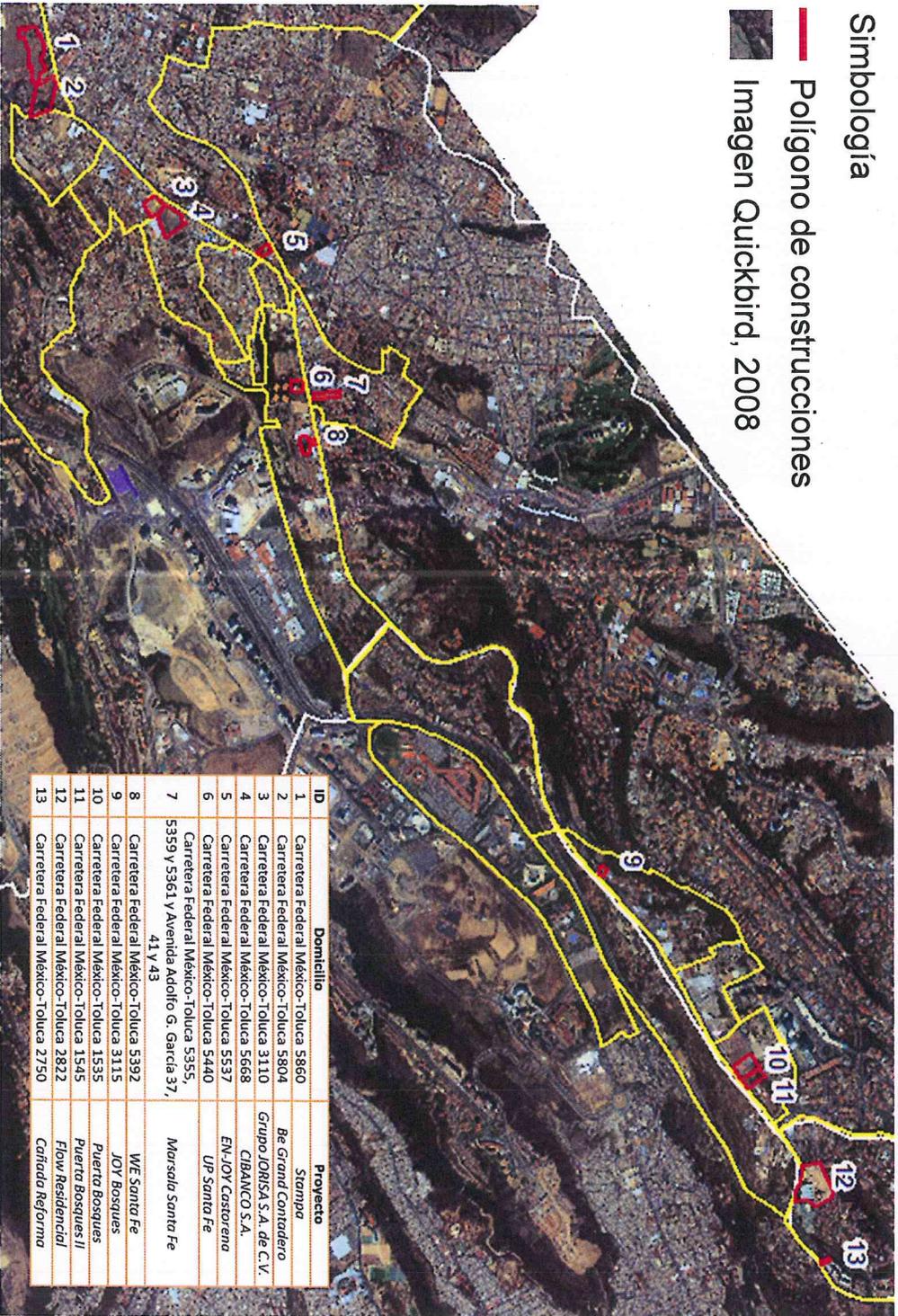
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Anexo A. Localización de 13 predios investigados en 8 Colonias

Simbología

— Polígono de construcciones

Imagen Quickbird, 2008

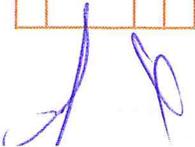


[Handwritten signatures and marks]

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



ID	Domicilio	Proyecto
1	Carretera Federal México-Toluca 5860	Stampa
2	Carretera Federal México-Toluca 5804	Be Grand Contadero
3	Carretera Federal México-Toluca 3110	Grupo JORISA S.A. de C.V.
4	Carretera Federal México-Toluca 5668	CIBANCO S.A.
5	Carretera Federal México-Toluca 5537	EN-JOY Castorena
6	Carretera Federal México-Toluca 5440	UP Santa Fe
7	Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García 37, 41 y 43	Marsala Santa Fe
8	Carretera Federal México-Toluca 5392	WE Santa Fe



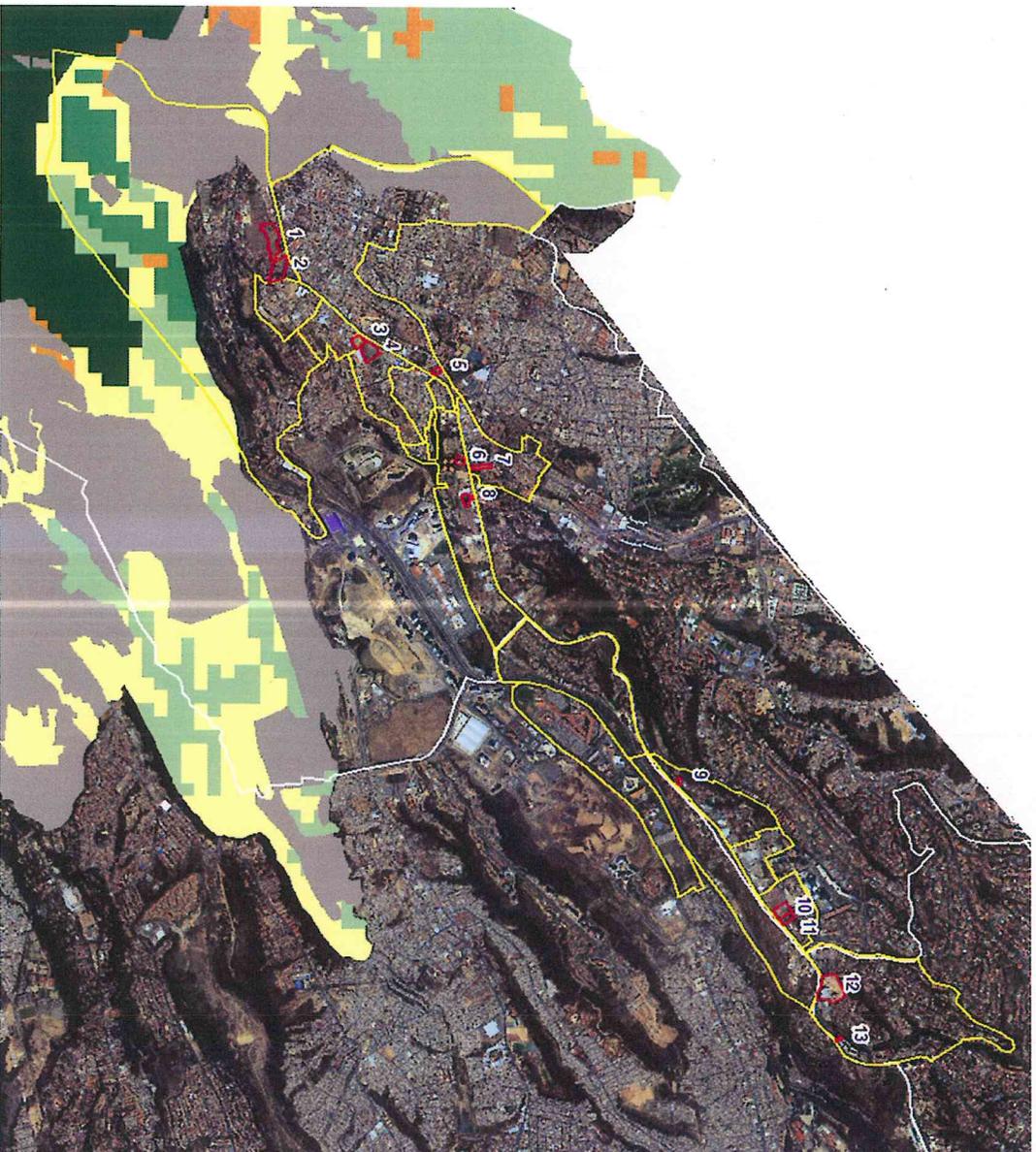

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



ID	Domicilio	Proyecto
9	Carretera Federal México-Toluca 3115	JOY Bosques
10	Carretera Federal México-Toluca 1535	Puerta Bosques
11	Carretera Federal México-Toluca 1545	Puerta Bosques II
12	Carretera Federal México-Toluca 2822	Flow Residencial
13	Carretera Federal México-Toluca 2750	Cañada Reforma

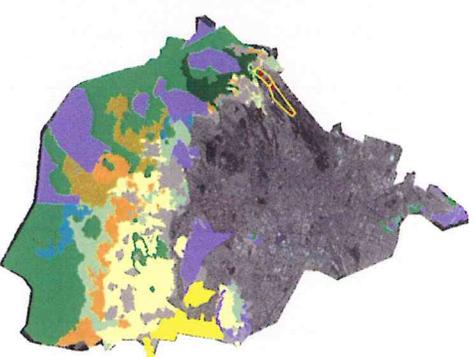
[Handwritten signatures and marks]

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO



Simbología

- Polígono de construcciones
-  Imagen Quickbird, 2008, con sobreposición de PGOE



Los 13 predios se localizan en suelo urbano

Handwritten signatures and marks in blue ink.

Anexo E. Análisis multitemporal de imágenes 2008 y 2015 de 13 predios



Imagen Quickbird, 2008



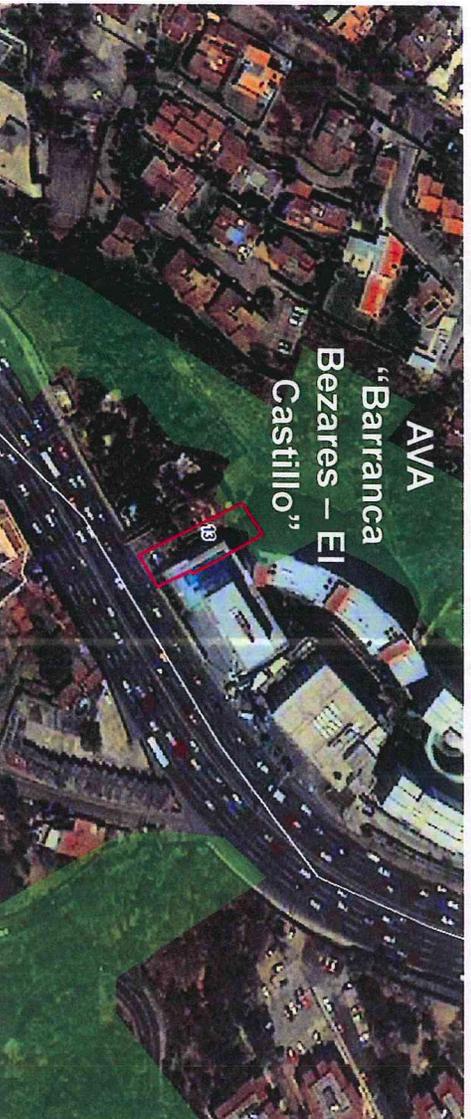
Imagen Aérea 2015

- Simbología**
-  Polígono de construcciones
 -  Área de Estudio
 -  Imagen Quickbird, 2008 e
 -  Imagen Aérea 2015

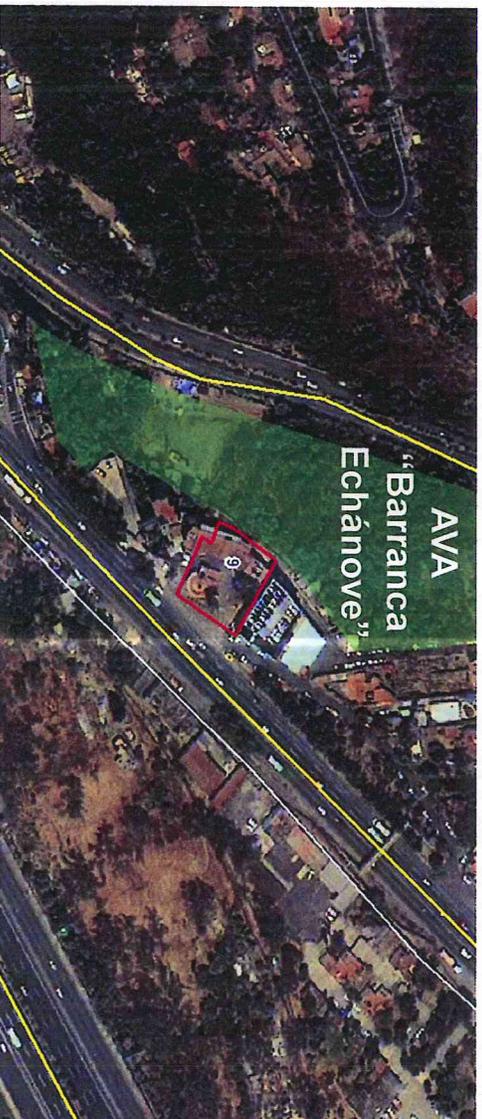
ID	Domicilio	Proyecto
1	Carretera Federal México-Toluca 5860	Stampa
2	Carretera Federal México-Toluca 5804	Be Grand Contadero
3	Carretera Federal México-Toluca 3110	Grupo JORISA S.A. de C.V.
4	Carretera Federal México-Toluca 5668	CIBANCO S.A.
5	Carretera Federal México-Toluca 5537	EN-JOY Castorena
6	Carretera Federal México-Toluca 5440	UP Santa Fe
7	Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García 37, 41 y 43	Marsalia Santa Fe
8	Carretera Federal México-Toluca 5392	WE Santa Fe
9	Carretera Federal México-Toluca 3115	JOY Bosques
10	Carretera Federal México-Toluca 1535	Puerta Bosques
11	Carretera Federal México-Toluca 1545	Puerta Bosques II
12	Carretera Federal México-Toluca 2822	Flow Residencial
13	Carretera Federal México-Toluca 2750	Cañada Reforma

[Handwritten signatures and marks in blue ink]

Anexo F. Sobreposición de poligonales de predios con AVAs



ID 13. Carretera Federal México Toluca 2751 dentro del AVA Barranca Bezares – El Castillo.

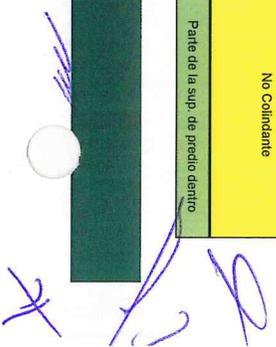


ID 9. Carretera Federal México Toluca 3115 colinda con el AVA Barranca Echánove.

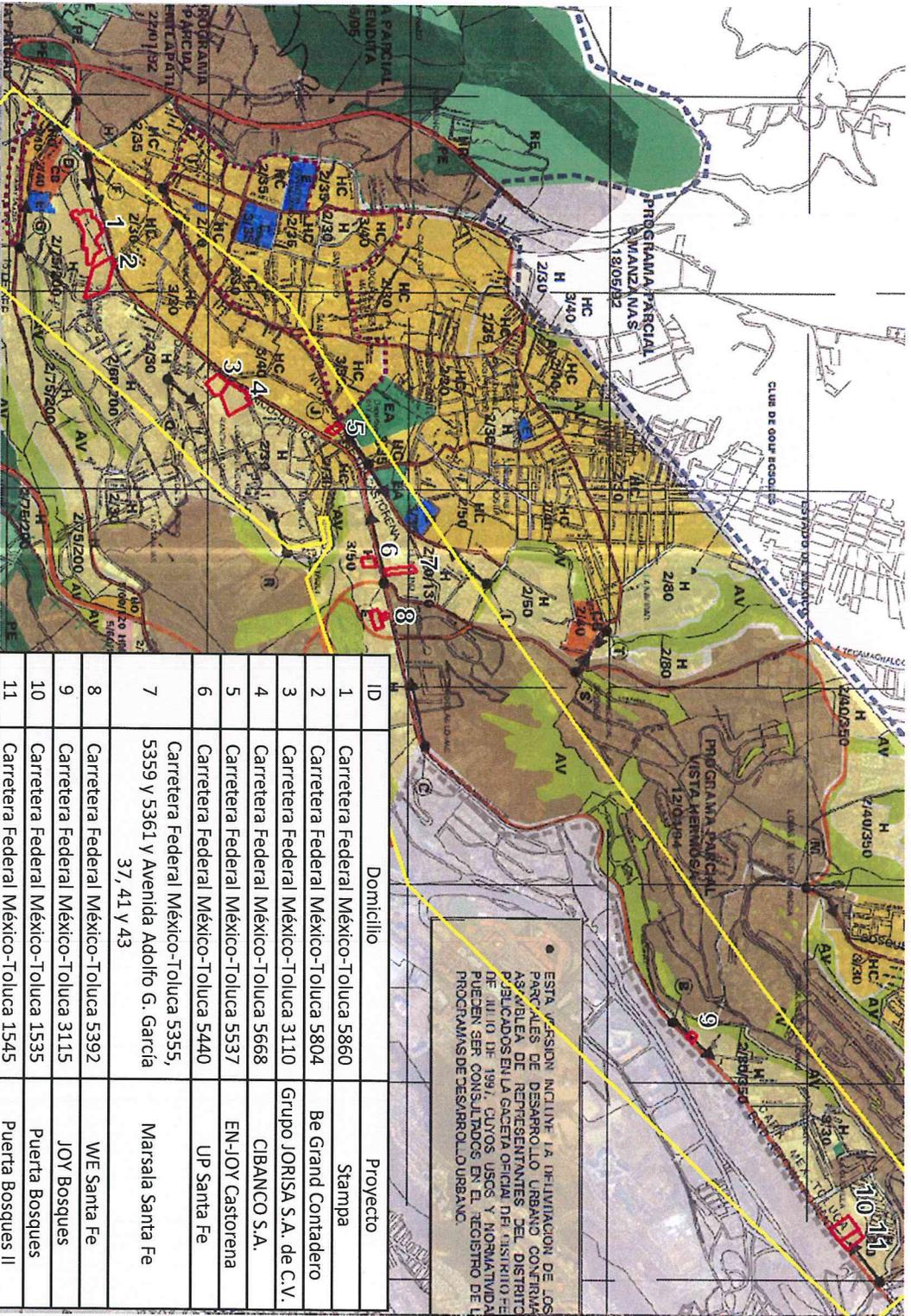


- Simbología**
- Polígono de construcciones
 - Área de Estudio
- Imagen Quickbird, 2008

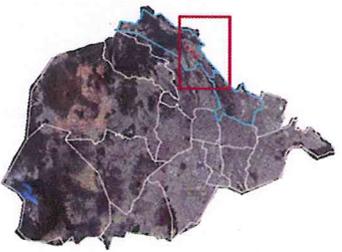
ID	Domicilio/ Proyecto	Colindantes a Áreas de Valor Ambiental
1	Sierra Carretera Federal México-Toluca 5860	No Colindante
2	Ba Grand Contradero Carretera Federal México-Toluca 5804	
3	Grupo Jorisa S.A de C.V. Carretera Federal México-Toluca 3110	
4	Cibarron S.A. Carretera Federal México-Toluca 5668	No Colindante
5	Joy Castorana Carretera Federal México-Toluca 5557	
6	UP Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5440	No Colindante
7	Marzales Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5355 5359 y 5361 y Adolfo G. García 37, 41 y 43	
8	Ive Santa Fe Carretera Federal México-Toluca 5392	
9	Joy Bosques Carretera Federal México-Toluca 3115	Colindante
10	Puerta Bosques Carretera Federal México-Toluca 1535	No Colindante
11	Puerta Bosques II Carretera Federal México-Toluca 1545	
12	Flov Residencial Carretera Federal México-Toluca 2822	
13	Cañada Reforma Carretera Federal México-Toluca 2750	Parte de la sup. de predio dentro



PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Anexo G. Sobreposición del polígono de ubicación de 11 predios respecto al PDDU de
Cuajimalpa de Morelos 1997 vigente.

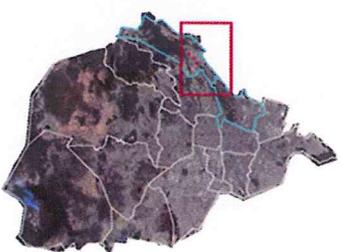
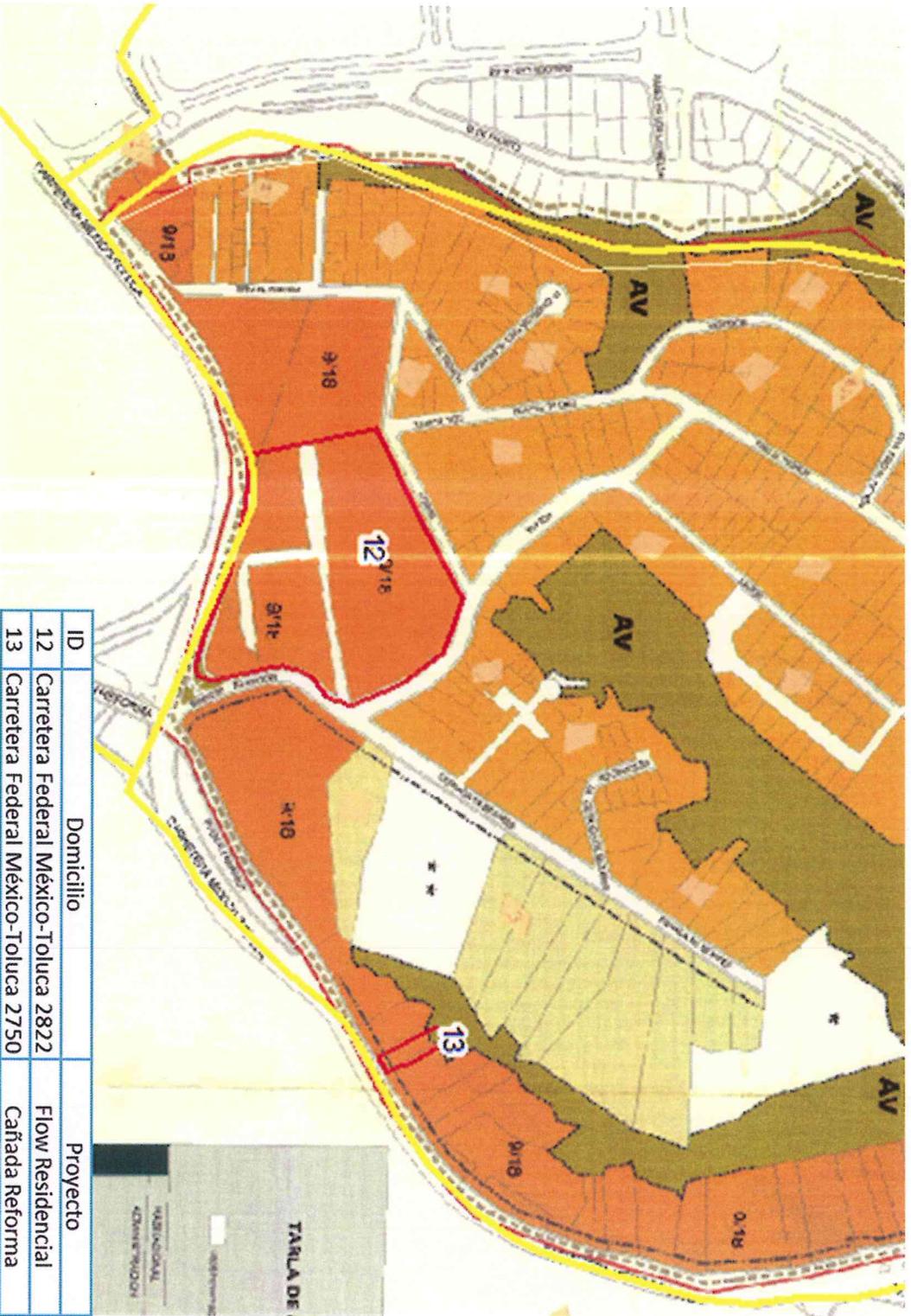


ID	Domicilio	Proyecto
1	Carretera Federal México-Toluca 5860	Stampa
2	Carretera Federal México-Toluca 5804	Be Grand Contadero
3	Carretera Federal México-Toluca 3110	Grupo JORISA S.A. de C.V.
4	Carretera Federal México-Toluca 5668	CIBANCO S.A.
5	Carretera Federal México-Toluca 5537	EN-JOY Castorena
6	Carretera Federal México-Toluca 5440	UP Santa Fe
7	Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359 y 5361 y Avenida Adolfo G. García 37, 41 y 43	Marsala Santa Fe
8	Carretera Federal México-Toluca 5392	WE Santa Fe
9	Carretera Federal México-Toluca 3115	JOY Bosques
10	Carretera Federal México-Toluca 1535	Puerta Bosques
11	Carretera Federal México-Toluca 1545	Puerta Bosques II



Handwritten signatures and initials in blue ink.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Anexo H. Sobreposición del polígono de ubicación de 2 predios respecto al PPDU Lomas de Bezares en Miguel Hidalgo vigente.

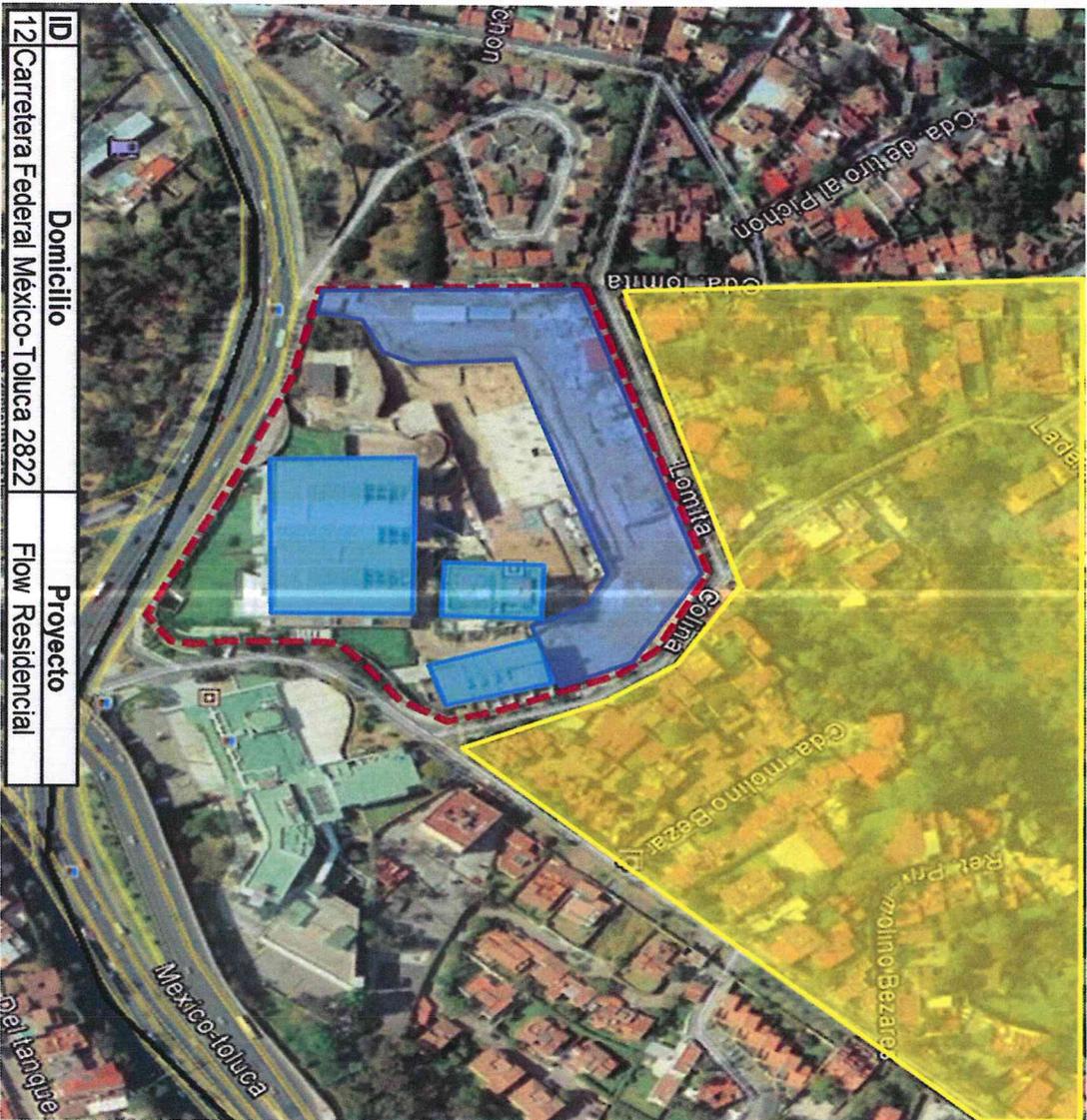


Handwritten signature or initials in blue ink.

Handwritten mark or signature in blue ink.

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

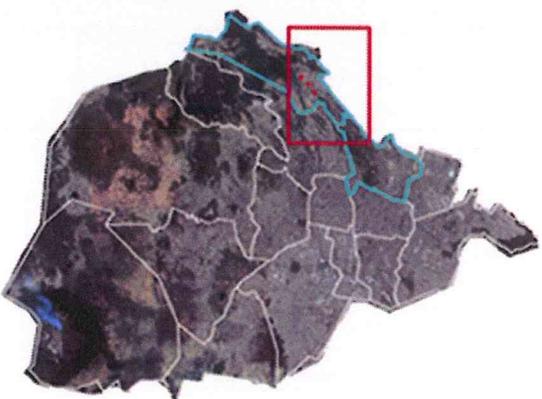
Anexo I. Sobreposición del polígono Flow Residencial donde se realiza ampliación en los costados norte, nor-oriente y nor-poniente



ID	Domicilio	Proyecto
12	Carretera Federal México-Toluca 2822	Flow Residencial

Simbología

-  Predio objeto de investigación
-  Zona habitacional
-  Construcciones Existentes
-  Superficie donde se realizan trabajos de construcción



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Anexo J. Parte de la sobreposición del polígono del proyecto Cañada Reforma se encuentra dentro del polígono de la zonificación Área Verde

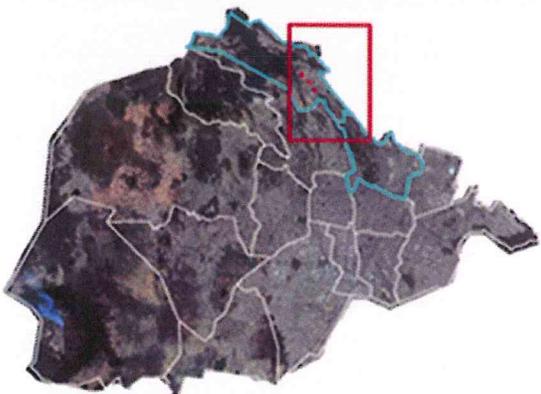


ID	Domicilio	Proyecto
13	Carretera Federal México-Toluca 2750	Cañada Reforma

Simbología

 Predio investigado

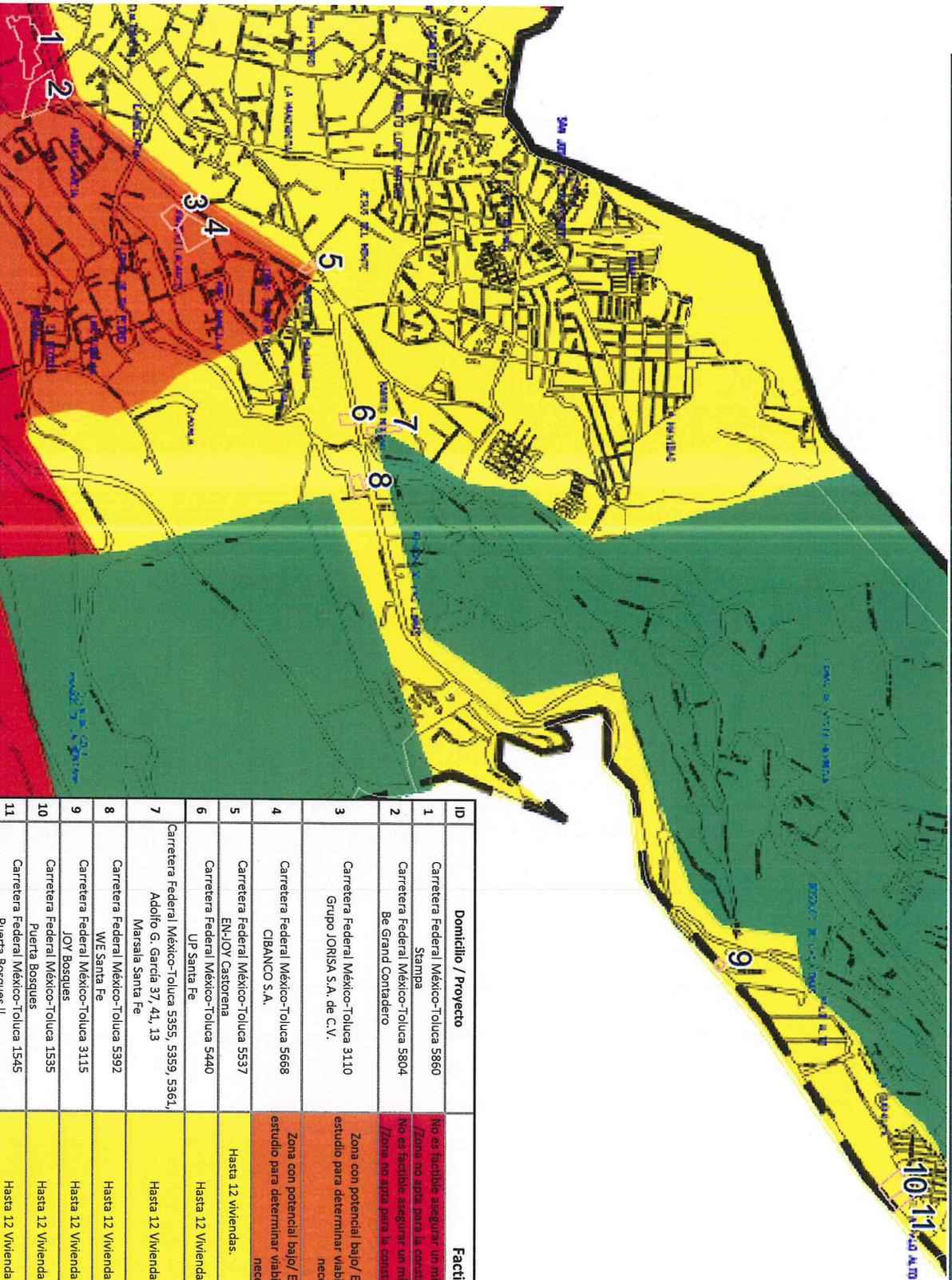
 Área Verde (AVA Barranca Bezares)



Handwritten signature in blue ink.

Handwritten mark in blue ink.

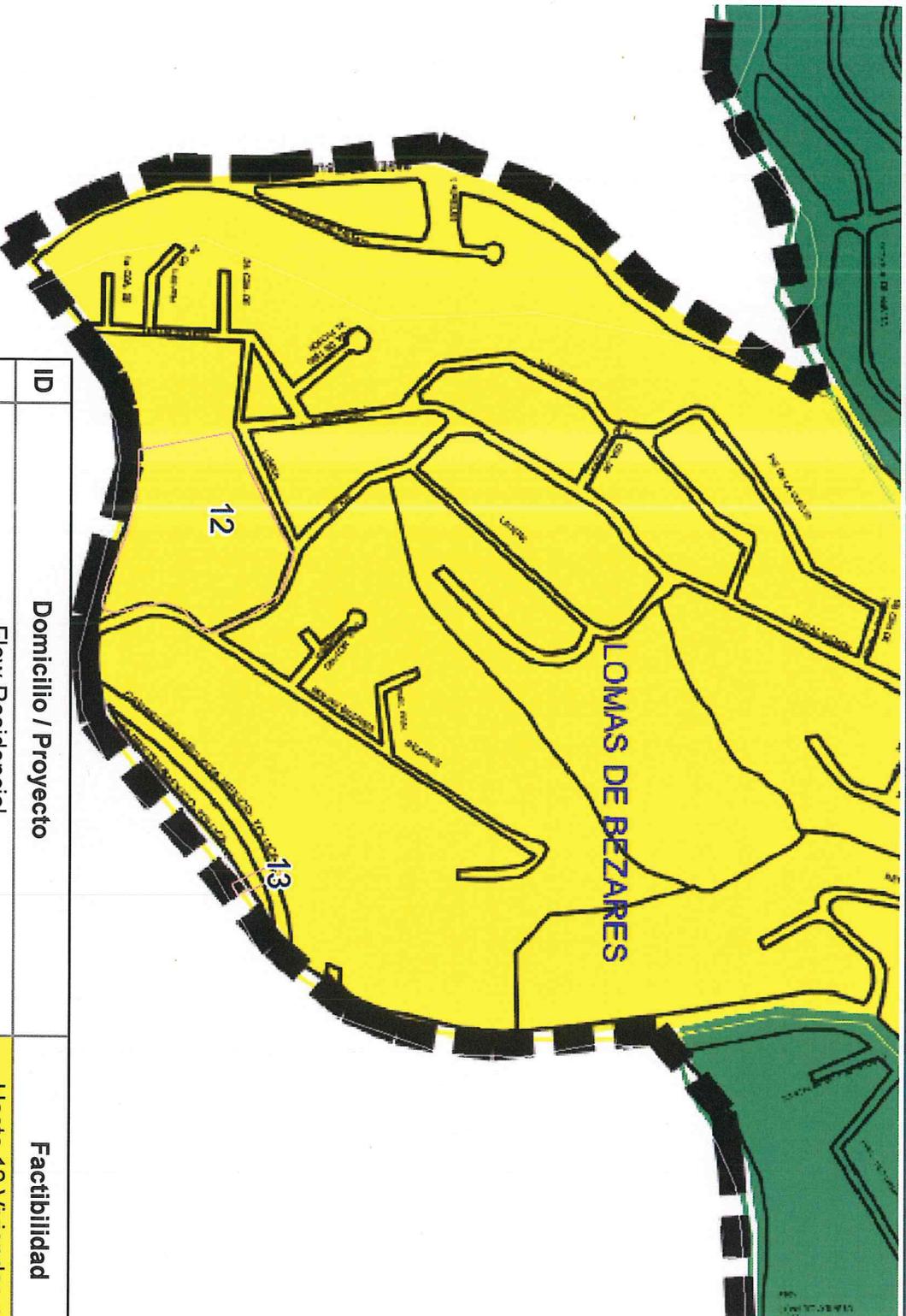
PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Anexo K. Sobreposición del polígono de ubicación de 11 predios localizados en la Delegación Cuajimalpa de Morelos en mapa de factibilidad de Servicio de Agua 2017 (SACMEX)



ID	Domicilio / Proyecto	Factibilidad
1	Carretera Federal México-Toluca 5860 Stamapa	No es factible asegurar un mínimo de calidad en los servicios /Zona no apta para la construcción de nuevos desarrollos.
2	Carretera Federal México-Toluca 5804 Be Grand Contadero	No es factible asegurar un mínimo de calidad en los servicios /Zona no apta para la construcción de nuevos desarrollos
3	Carretera Federal México-Toluca 3110 Grupo JORISA S.A. de C.V.	Zona con potencial bajo/ En todos los casos se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario.
4	Carretera Federal México-Toluca 5668 CIBANCO S.A.	Zona con potencial bajo/ En todos los casos se requiere estudio para determinar viabilidad técnica y el reforzamiento necesario.
5	Carretera Federal México-Toluca 5537 EN-IQY Castorana	Hasta 12 viviendas. Zona con potencial bajo
6	Carretera Federal México-Toluca 5440 UP Santa Fe	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
7	Carretera Federal México-Toluca 5355, 5359, 5361, Adolfo G. García 37, 41, 13 Marsala Santa Fe	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
8	Carretera Federal México-Toluca 5392 WE Santa Fe	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
9	Carretera Federal México-Toluca 3115 JOY Bosques	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
10	Carretera Federal México-Toluca 1535 Puerra Bosques	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
11	Carretera Federal México-Toluca 1545 Puerra Bosques II	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.

[Handwritten signature and initials]

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
Anexo L. Sobreposición del polígono de ubicación de 2 predios localizados en la Delegación Miguel Hidalgo en mapa de factibilidad de Servicio de Agua 2017 (SACMEX)



ID	Domicilio / Proyecto	Factibilidad
12	Flow Residencial Carretera Federal México-Toluca 2822	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.
13	Cañada Reforma Carretera Federal México-Toluca 2750	Hasta 12 Viviendas sin reforzamiento.

ACUSE

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

PAOT-05-300/1000157 -2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018

ING. RAMÓN AGUIRRE DÍAZ
DIRECTOR GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Distinguido Ingeniero:

Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios planteados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, en las instalaciones de esta Procuraduría con personal del organismo a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que la dependencia a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

ERM/JELN/SRM

Gobierno del Distrito Federal	
Sistema De Aguas de la Ciudad De México	
	25 SEP 2018
DIRECCIÓN GENERAL	
RECIBÍO:	HORA: 12:02

ACUSE

PAOT-05-300/1000157 -2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018

MTRA. TANYA MÜLLER GARCÍA
SECRETARIA DEL MEDIO AMBIENTE
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Distinguida Maestra:

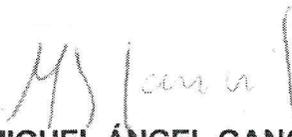
Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaquí de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios planteados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, en las instalaciones de esta Procuraduría con personal de la Secretaría a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que la dependencia a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR


MIGUEL ÁNGEL CANCINO
ERM/JELN/SEM

  **SECRETARÍA**
DEL MEDIO
AMBIENTE

007529
25 SEP 2018

HORA: 12:36 FIRMA: LAURA OSES

OFICINA DE
LA SECRETARIA

ACUSE

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

PAOT-05-300/100-0157-2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018

LIC. JOSÉ LUIS PANDAL DE LA PEZA
JEFE DELEGACIONAL EN CUAJIMALPA DE MORELOS
PRESENTE

Distinguido Licenciado:

Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios plateados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, en las instalaciones de esta Procuraduría con personal de la Delegación a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que el órgano político a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

4945

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR

Miguel Ángel Cancino

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

ERM/JELN/SRM

DELEGACIÓN CUAJIMALPA DE MORELOS
OFICINA DE PARTES
Fecha: 21/09/2018
Hora:
Recibió: *Lozada*
CDMX
Cuajimalpa

7003E

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

PAOT-05-300/100- 0157 -2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018

**ARQ. FELIPE DE JESÚS GUTIÉRREZ GUTIÉRREZ
SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E**

Distinguido Arquitecto:

Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetia y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios planteados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, con personal de las autoridades relacionadas que asistieron a la misma en las instalaciones de esta Procuraduría con personal de la Secretaría a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que la dependencia a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

**ATENTAMENTE
EL PROCURADOR**

MIGUEL ÁNGEL CANCINO

ERM/JELN/SRM

CDMX |
SUBDIRECCIÓN DE SERVICIOS GENERALES
CONTROL DE GESTIÓN

24 SEP 2018

RECIBIDO

Nombre: VIA
Anexos: SLA Fecha: 12:45
C/S

015388

15966



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Red de Oficinas
Carretera México-Toluca, s/n
Delegación Cuajimalpa de Morelos, Ciudad de México
C.P. 06700

TCUSE

PAOT-05-300/100-0157-2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018

LIC. CARLOS AUGUSTO MENESES FLORES
SECRETARIO DE MOVILIDAD
DE LA CIUDAD DE MÉXICO
PRESENTE

Distinguido Licenciado:

Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios plateados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, en las instalaciones de esta Procuraduría con personal de la Secretaría a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que la dependencia a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR

Miguel Ángel Cancino
MIGUEL ÁNGEL CANCINO

EPH/JELN/SRM



ACUSE

CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

PAOT-05-300/1000157 -2018

Ciudad de México, a 21 de septiembre de 2018.

LIC. JOSÉ DAVID RODRÍGUEZ LARA
JEFE DELEGACIONAL EN MIGUEL HIDALGO
PRESENTE

Distinguido Licenciado:

Me permito comentar a Usted que esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 5 fracción XXVII de su Ley Orgánica, emitió el Reporte RPOT-02-2018 "REPORTE DE IMPACTOS AMBIENTALES Y TERRITORIALES Caso: Muestra de 13 obras con frente a la Carretera Federal México-Toluca localizadas en la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Delegación Miguel Hidalgo" derivado de las denuncias recibidas en esta Procuraduría por obras realizadas durante el periodo de 2016-2018 y que se ubican en un polígono conformado por las Colonias Cooperativa Palo Alto, Campestre Palo Alto, El Molino, Cuajimalpa, El Contadero, Lomas de Memetla y El Yaqui de la Delegación Cuajimalpa de Morelos y la Colonia Lomas de Bezares en la Delegación Miguel Hidalgo.

Al respecto, el reporte que se adjunta al presente contiene la propuesta de acciones para revertir o mitigar los impactos acumulados provocados por las citadas obras, las cuales derivan de las observaciones y comentarios plateados en la reunión que tuvo verificativo el día jueves 13 de septiembre del año en curso, en las instalaciones de esta Procuraduría con personal de la Delegación a su cargo y de otras autoridades.

Lo anterior, con el objeto de que el órgano político a su digno cargo, considere atender las propuestas de su competencia planteadas en el documento de referencia; para lo cual, reitero nuestra disposición para coadyuvar en la ejecución de las citadas propuestas.

Sin más por el momento, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE
EL PROCURADOR

M. S. Cancino
MIGUEL ÁNGEL CANCINO

ERM/JELN/SRM

RECIBIDO
7304
2018 SEP 21 PM 2:54
J. Cancino
DELEGACION
MIGUEL HIDALGO
JEFE DELEGACIONAL

