



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 MAY 2017**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-330-SOT-137, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de febrero de 2017, dos personas que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denuncian ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, por las obras que se realizan en el predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa. -----

Aunado a lo anterior, con fecha 07 de marzo de 2017, las mismas personas ampliaron su denuncia por presuntos incumplimientos en materia de impacto urbano e impacto ambiental, derivado de la obra que se realiza en el predio referido. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdos de fechas 08 de febrero y 08 de marzo de 2017, respectivamente, admitió a trámite la denuncia presentada en lo que se refiere a posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso del suelo), construcción, impacto urbano e impacto ambiental, por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa; radicándose en esta Unidad Administrativa bajo el expediente número PAOT-2017-330-SOT-137; dichos acuerdos fueron notificados, mediante correos electrónicos a las personas denunciantes. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 10 febrero de 2017:-----

"(...) se trata de un área con forma irregular con una excavación de aproximadamente 15 metros de profundidad, en su interior se desplanta un proyecto de obra nueva con dos cuerpos constructivos, ambos cuerpos cuentan actualmente con tres niveles de sótanos (bajo nivel de banquetas), los cuales ya cuentan con losas de entrepiso y la preparación para un cuarto nivel, al momento de la diligencia se observan dos grúas torre, una en cada cuerpo constructivo y una grúa para el colado de losas, también se observa a personal de la construcción realizando el armado de acero para las losas, y maquinaria pesada como retroexcavadoras y tráiler, el proyecto se desplanta en aproximadamente el 80% de la superficie del predio. (...)". -----





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giró oficio PAOT-300/300-002061-2017, dirigido al propietario, encargado y/o director responsable de obra del predio objeto de denuncia, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Procuraduría el 14 de marzo de 2017, quien se ostentó como apoderado legal del propietario del predio, realizó diversas manifestaciones, y anexó como prueba en materia de desarrollo urbano, construcción y ambiental, copia de los siguientes documentos: -----

- Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 29 de noviembre de 1994, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Licencia de Uso del Suelo número L.U.S./003/97/05, Modificación de Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 16 de abril de 1997, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en su modalidad de ampliación, número V1MC/004/14, para la edificación de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en un predio de superficie de 10, 500 m², con una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m², memoria descriptiva y planos arquitectónicos. -----
- Oficio 101.1.2.2/S.C.72, de fecha 11 de marzo de 2005, expedido por la entonces Dirección de Administración y Proyectos Urbanos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. -----
- Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/010044/2016, expedida el 20 de septiembre de 2016. -----
- Acuse de presentación de demanda y el escrito inicial de demanda de la Acción Pública promovida en el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-001534-2017, de fecha 14 de febrero de 2017) Informar la zonificación aplicable al predio y enviar los Certificados que en sus diferentes modalidades se hayan expedido para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio número SEDUVI/DGAU/DRPP/1240/2017, de fecha 06 de marzo de 2017, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de esa Secretaría informó la zonificación aplicable al predio. -----

(ofs. PAOT-05-300/300-002200-2017 y PAOT-05-300/300-002846-2017, de fechas 07 y 28 de marzo de 2017, respectivamente) Enviar copia certificada del Dictamen de Estudio de Impacto Urbano vigente, expedido para el predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa. Sin respuesta. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5
Col. Roma Sur. Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, de la Ciudad de México
paot.mx

T. 5355-0780, ext. 13920
Página 2 de 41



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa.- (of. PAOT-05-300/300-001535-2017, de fecha 14 de febrero de 2017) Enviar la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción inscrito para la obra que se realiza en el predio objeto de denuncia, Memoria descriptiva y Certificado de Uso de Suelo vigente que se haya presentado en esa Dirección General, para el registro de la manifestación de construcción. -----

(of. PAOT-05-300/300-002845-2017, de fecha 28 de marzo de 2017) Enviar copia certificada de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción número V1MC/004/14, memoria descriptiva y Certificado de Uso de Suelo vigente que se haya presentado en esa Dirección General, para el registro de la manifestación de construcción. Mediante oficio número DDU/261/2017, de fecha 29 de marzo del 2017, recibido en esta procuraduría el 18 de abril de 2017, la Dirección de Desarrollo Urbano remitió copia simple de los siguientes documentos: -----

- Constancia de alineamiento y/o número oficial de fecha 17 de octubre de 2017. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en la modalidad de ampliación y modificación número V1MC/004/14.-----
- Memoria descriptiva del proyecto.-----
- Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 29 de noviembre de 1994, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa. -----
- Licencia de uso del Suelo número L.U.S./003/97/05, Modificación de Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 16 de abril de 1997. -----

(of. PAOT-05-300/300-003989-2017, de fecha 04 de mayo de 2017) Remitir copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción número V1MC/004/14. Sin respuesta. -----

A la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-002199-2017, de fecha 14 de febrero de 2017) Enviar copia certificada de la Autorización en Materia de Impacto Ambiental vigente, emitida por esa Dirección General para el predio objeto de denuncia. Mediante oficio número SEDEMA/DGRA/DEIA/003113/2017, de fecha 24 de marzo de 2017, envió copia simple de la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/010044/2016, mediante la cual emitió la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para el sitio de interés, así como del Dictamen de Daño Ambiental número SEDEMA/DGRA/DEIA/008939/2016. -----

(of. PAOT-05-300/300-002844-2017, de fecha 28 de marzo de 2017) Enviar copia certificada de la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/010044/2016, de fecha 20 de septiembre de 2016, mediante la cual se emite la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental. Mediante oficio número SEDEMA/DGRA/DEIA/003650/2017, de fecha 07 de abril de 2017, reitero que mediante oficio de fecha 24 de marzo de 2017, remitió a esta Subprocuraduría copia simple de la resolución en comento. -----

(of. PAOT-05-300/300-003988-2017, de fecha 4 de mayo de 2017) Enviar copia certificada de la Resolución Administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/010044/2016. Sin respuesta. -----



**CDMX**

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137**Actuaciones adicionales de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial**

Con fecha 18 de abril de 2017, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial adscrita a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, emitió Dictamen Técnico con número de folio PAOT-2017-138-DEDPOT-103, mediante el cual dictaminó la localización del predio, la zonificación aplicable al mismo y realizó el estudio multitemporal de imágenes del sitio. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-002871-2017, de fecha 28 de marzo de 2017, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento para la atención de su denuncia, notificándose vía correo electrónico y mediante cedula de notificación. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación), construcción e impacto urbano.

La **Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México** vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de **orden público e interés general y social** que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana **de la Ciudad de México**, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras **de la Ciudad de México**. -----

La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **programas delegacionales de desarrollo urbano, programas parciales de desarrollo urbano y las normas de ordenación**, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de la misma Ley. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

Por su parte, los artículos 3 fracción XXVI y 33 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Parciales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Siendo que, de conformidad con el artículo 43 de la citada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. --

Por cuanto hace a las **Normas de Ordenación**, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas **establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo**, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo, entre los que se encuentran los certificados únicos de zonificación de uso del suelo y los certificados de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos. -----

En materia de construcción, de conformidad con el artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social y las obras de construcción**, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, **deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento**; de ese Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

Asimismo, el artículo 27 de dicho Reglamento, establece que la Administración hará constar en los permisos, licencias de construcción especial, autorizaciones, constancias de alineamiento, número oficial y certificados que expida, las restricciones para la construcción o para el uso de suelo de los bienes inmuebles, ya sea en forma general, en los conjuntos que indica la Ley y en lugares o en predios específicos que establecen los Programas General, Delegacionales y/o Parciales que correspondan, por lo que **los propietarios o poseedores de los inmuebles**, tanto públicos como privados, **deben respetar las restricciones establecidas**.-----





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

El artículo 61 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que **para ejecutar obras**, instalaciones públicas o privadas en la vía pública o **en predios de propiedad pública o privada**, es necesario registrar la manifestación de construcción u **obtener la licencia de construcción especial**, salvo en los casos a que se refieren los artículos 62 y 63 de ese Reglamento.

Aunado a lo anterior, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento en comento (vigentes al momento de solicitarse el registro de Manifestación de Construcción V1MC/004/14), precisan que **para construir**, reparar, ampliar o modificar **una obra** o instalación, **el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables**, previo al inicio de los trabajos **deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Al respecto, el artículo 51 fracción III de dicho ordenamiento, dispone que la **Manifestación de Construcción Tipo "C"** corresponde a **construcciones para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental**. -----

Dicha Manifestación de Construcción, además, debe estar acompañada, entre otros, de los requisitos previstos en el artículo 53 fracciones I inciso b) y III del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: constancia de alineamiento y número oficial vigente y certificado único de zonificación de uso de suelo, los cuales deberán ser verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico; así como **presentar dictamen favorable del estudio de impacto urbano o impacto urbano-ambiental**, para los casos señalados en la fracción III del artículo en comento. -----

En este sentido, una **vez registrada la manifestación de construcción** o expedida la licencia de construcción especial, la **Delegación** y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan**, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para la Ciudad de México y el Reglamento de Verificación Administrativa para la Ciudad de México. **Las verificaciones** a que se refiere este Reglamento **tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción**, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, **cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables**, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Al respecto, el artículo 126 fracción II del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, es atribución de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de las Demarcaciones Territoriales, entre otras, la siguiente: -----

"(...) II. Revisar los datos y documentos ingresados para el registro de las manifestaciones de construcción e intervenir en la verificación del desarrollo de los trabajos, en los términos de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

Ciudad de México; otorgar el registro de las obras ejecutadas sin la manifestación de construcción; expedir licencias de construcción especial; y las demás que se le otorguen en materia de construcciones (...). -----

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones, las alturas de las edificaciones, la superficie máxima construida en los predios, así como **las áreas libres mínimas** permitidas en los predios **deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.** -----

En materia de impacto urbano, el artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, dispone que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde pretenda realizarse, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. -----

Por otra parte, el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establece que **los proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción, requieren dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación.** -----

Asimismo, la fracción I de la Norma de Ordenación General número 19, establece que los proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

Por su parte, la fracción I del artículo 83 del Reglamento multicitado, dispone que la Secretaría determinará en la emisión del dictamen la procedencia de la inserción de una obra o proyecto en el entorno urbano, para lo cual podrá imponer las medidas de mitigación o compensación necesarias para evitar o minimizar los efectos negativos que pudiera generar, pudiendo determinar el pago de aprovechamientos de la estructura urbana, conforme al Código Financiero de la Ciudad de México. ----

El Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado a la zona Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1994, ratificado en su totalidad por el Programa Delegación de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997, tiene como fin determinar la mejor combinación de usos para el aprovechamiento del suelo en sus áreas y predios, en aras de procurar el mejor desarrollo urbano de la colonia Lomas de Vista Hermosa de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

La Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE AL CAMINO AL OLIVO. PARAMENTO PONIENTE" del Acuerdo en mención, establece que en los predios que se encuentren en el supuesto normativo establecido en dicha norma, podrán construir hasta una vivienda por cada 500 m² de superficie de construcción, 5 niveles de altura sin rebasar los 9.00 m sobre el nivel de la banqueta. ----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio denunciado le corresponden las zonificaciones **H/2/80** (Habitacional 2 niveles máximos de construcción y 80% mínimo de área libre) y



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5

Col. Roma Sur del Cuauhtémoc

C.P. 06700, de la Ciudad de México

paot.mx

T. 5255-0780, ext. 13820

Página 7 de 14



CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental Bosques, Barrancas y Zonas Verdes), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. -----

Sin embargo, las personas denunciantes señalaron que el predio objeto de denuncia se encuentra dentro de la poligonal de entonces Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado a la zona Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, actualmente Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", por lo que a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial de esta Subprocuraduría, emitió dictamen técnico en el que determinó que el área objeto de denuncia se encuentra dentro del polígono de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", **de conformidad con la descripción contenida en el texto del Programa Parcial de referencia, en el plano de aclaración sobre el límite contenido entre los vértices 10 y 11 elaborado en agosto de 2005, y el Dictamen técnico emitido en fecha 18 de noviembre de 2005, ambos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.** -----

El citado dictamen técnico concluyó que el sitio de denuncia se ubica en las coordenadas: X: 470777, Y: 2142428; X: 470799, Y: 2142430; X: 470821, Y: 2142438; X: 470827, Y: 2142454; X: 470830, Y: 2142470; X: 470836, Y: 2142486; X: 470848, Y: 2142503; X: 470855, Y: 2142524; X: 470852, Y: 2142538; X: 470839, Y: 2142550 (ver imagen 2), y le corresponde la zonificación **Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 1 vivienda cada 500 m², 5 niveles máximo de construcción a partir de su desplante, sin rebasar los 9.00 metros sobre el nivel de banquetta**, en donde únicamente se permite el uso de suelo para vivienda, representaciones oficiales, embajadas, oficinas consulares, guarderías, jardines de niños, escuelas para niños atípicos, garitas y casetas de vigilancia, por aplicarle la Norma Complementaria Particular "**Predios con frente al Camino al Olivo paramento poniente**", prevista en el Programa Parcial citado. -----



Imagen 1.- Poligonal del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa

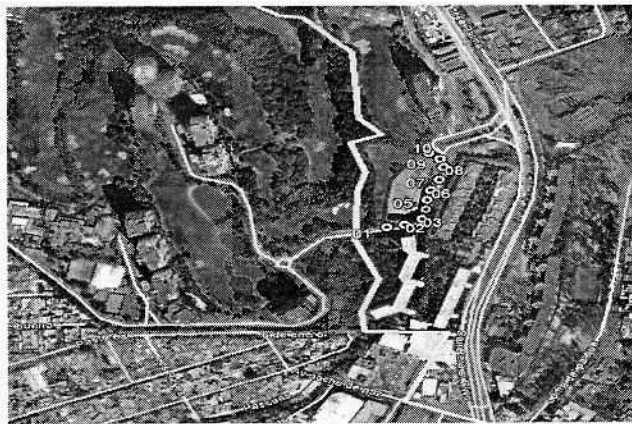


Imagen 2.- PAOT, ubicación del predio.

Adicionalmente, del reporte de fotografías aéreas que se obtuvo del sitio de interés, identificó que en enero de 2015, al interior de la totalidad del predio se encontraban 17 (diecisiete) torres en pie completamente consolidadas, y que el área investigada, ubicada en el costado suroriente del predio se





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

trata de un terreno de forma irregular que estaba compuesto de cubierta vegetal y sin ninguna construcción en proceso; posteriormente, con fecha 20 de enero de 2016, las condiciones del sitio cambiaron, se observó una excavación profunda en el área objeto de investigación, por lo que se desprende que el proyecto en construcción se trata de una obra nueva, toda vez que en la superficie que integra el terreno que nos ocupa, no se identificaron construcciones anteriores, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Imagen 3.- 5 enero 2015, propiedad de la PAOT



Imagen 4.- Google Earth de fecha 20 de enero de 2016

Robustece lo anterior, lo observado por personal de esta Subprocuraduría durante el reconocimiento de hechos realizado en el sitio de denuncia, toda vez que constató un predio de forma irregular delimitado con malla ciclónica y plástico, en el cual existe una excavación de aproximadamente 15 metros de profundidad, y en su interior se desplanta una obra nueva que consiste en dos cuerpos constructivos que en ese momento consistían en 3 niveles, presuntamente para sótanos, con el apuntalamiento de castillos para el siguiente nivel, como se muestra en la siguiente imagen: -----

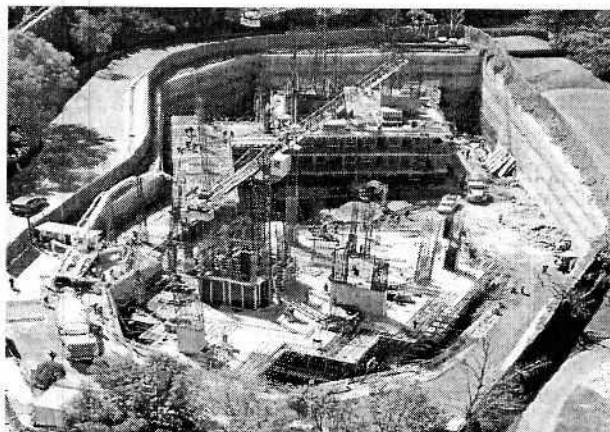


Imagen 5.- PAOT 10 de febrero de 2017





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

En virtud de lo anterior, se giró oficio dirigido al propietario del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, y presentara el soporte documental que amparara los trabajos constructivos en ejecución. Al respecto, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio, presentó escrito en esta Subprocuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones, y anexó como prueba en materia de desarrollo urbano y construcción, copia simple, de entre otros, los siguientes documentos: -----

- Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 29 de noviembre de 1994, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Licencia de uso del Suelo número L.U.S./003/97/05, Modificación de Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 16 de abril de 1997, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en su modalidad de ampliación, número V1MC/004/14, para la edificación de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en un predio de superficie de 10, 500 m², con una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m².-----
- Memoria Descriptiva. -----
- Planos arquitectónicos. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, remitir copia certificada del Registro de Manifestación de Construcción que ampare la obra en ejecución, quien remitió copia simple de los siguientes documentos: -----

- Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 29 de noviembre de 1994, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Licencia de uso del Suelo número L.U.S./003/97/05, Modificación de Licencia de Uso del Suelo número CIC/0184/94, expedida el 16 de abril de 1997, conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa, publicado el 27 de julio de 1987. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en su modalidad de ampliación, número V1MC/004/14, para la edificación de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en un predio de superficie de 10, 500 m², con una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m².-----
- Memoria Descriptiva. -----

En virtud de los hechos señalados con anterioridad, se desprende que en el predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa, se ejecuta un proyecto constructivo al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en su modalidad de ampliación, para la edificación de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en un predio de 10, 500 m², con una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m². -----

Al respecto, dentro de las documentales que integran el expediente, no se desprende la existencia de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, expedido en términos del artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México y 125 de su Reglamento, requisito *sine qua non*





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción, de conformidad con el artículo 53 fracción I inciso b) del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, el proyecto que se pretende ejecutar, se realiza sin contar con Dictamen de Impacto Urbano emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no obstante que dicho dictamen debió obtenerse previo al registro de cualquier Manifestación, en virtud de que el proyecto de vivienda con más de 10,000 m² de construcción, se encuentra dentro de los supuestos que requieren contar con el mismo, de conformidad con lo previsto en los artículos 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano, 53 fracción III del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, y la Norma de Ordenación General número 19 "Estudio de Impacto Urbano". -----

Cabe señalar, que dicho proyecto se trata de una obra nueva en proceso, que debe gestionarse conforme a los ordenamientos jurídicos vigentes; tal y como se tramitó la Manifestación de Impacto Ambiental que se analiza en el apartado siguiente. -----

En suma, se determina que el proyecto se realiza en contravención de la zonificación aplicable **Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 1 vivienda cada 500 m², 5 niveles máximo de construcción a partir de su desplante, sin rebasar los 9.00 metros sobre el nivel de banquetta**, y sin los documentos idóneos que acrediten su legalidad. -----

En ese sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, e imponer las medidas cautelares aplicables que impidan que el proyecto constructivo continúe. -----

De modo similar, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de evitar que los trabajos constructivos continúen. -----

Impacto ambiental

De conformidad con los artículos 46 fracciones XI y XVI y 47 de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, **previamente a la realización de obras de conjuntos habitacionales**, obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u **y todas las obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional en suelo urbano**, los interesados requieren de autorización de impacto ambiental, debiendo para tal efecto, presentar una manifestación de impacto ambiental en la modalidad general. -----

En relación con lo anterior, de acuerdo con los artículos 9 fracciones IV y V, 52, de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, 4 fracción I, 62 del Reglamento de Impacto y Riesgo, y 55 fracción IX del Reglamento Interior de la Administración Pública de la Ciudad de México, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, es la autoridad competente para evaluar y, en su caso, otorgar las autorizaciones en materia de impacto ambiental, proceso en el cual deberá ajustarse, entre otros aspectos, a las normas y demás disposiciones jurídicas que resulten aplicables, considerando los efectos de las obras en el o los ecosistemas de que se trate, tomando en cuenta el conjunto de elementos que los conforman; la utilización de los recursos





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

naturales en forma que se respete la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos, por periodos indefinidos; las medidas preventivas, de mitigación, de compensación y las demás que sean propuestas de manera voluntaria por el solicitante, para evitar o reducir al mínimo los efectos negativos sobre el ambiente y, en su caso, los proyectos de alternativas de adecuación o modificación al proyecto original, como resultado de las medidas señaladas. -----

De la información que obra en el expediente que nos ocupa, se desprende que el desarrollador **omitió presentar la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad General**, para el proyecto de construcción de obra nueva referido. -----

Ante dicha omisión, el 03 de agosto de 2016 presentó el Estudio de Daño Ambiental ante la Dirección General de Regulación Ambiental, quien emitió Dictamen de Daño Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/008939/2016, a través del cual se regularizó la obra relacionada con el despalme de la etapa de excavación y anclaje de muros realizado. -----

Asimismo, con fecha 03 de agosto de 2016, el desarrollador presentó ante la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México la Manifestación de Impacto Ambiental en Modalidad General para el proyecto de obra nueva, a la cual le recayó la Resolución Administrativa de fecha 20 de septiembre de 2016, número SEDEMA/DGRA/DEIA/010044/2016, que contiene la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para la construcción de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m², estableciendo medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales generados. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Regulación Ambiental, mediante los reportes proporcionados por el promovente, constatar el cumplimiento de las condicionantes, medidas de prevención, mitigación y compensación dispuestas en dicha resolución. -----

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

Resultado de la Investigación

1. Al área objeto de denuncia ubicada en las coordenadas: X: 470777, Y: 2142428; X: 470799, Y: 2142430; X: 470821, Y: 2142438; X: 470827, Y: 2142454; X: 470830, Y: 2142470; X: 470836, Y: 2142486; X: 470848, Y: 2142503; X: 470855, Y: 2142524; X: 470852, Y: 2142538; X: 470839, Y: 2142550, del predio ubicado en Camino al Olivo número 114, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa, de conformidad con la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE AL CAMINO AL OLIVO. PARAMENTO PONIENTE" del entonces Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado a la zona Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1994, actualmente Programa Parcial de





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, le corresponde la zonificación **Habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, 1 vivienda cada 500 m², 5 niveles máximo de construcción a partir de su desplante sin rebasar los 9.00 metros sobre el nivel de banquetta**, por aplicarle la Norma Complementaria Particular "**Predios con frente al Camino al Olivo paramento poniente**".-----

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio de forma irregular con una excavación de aproximadamente 15 metros de profundidad, en su interior se desplanta una obra nueva consistente en dos cuerpos constructivos en ese momento de 3 niveles en obra negra, presuntamente para sótanos. -----
3. El proyecto constructivo no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente que acredite la zonificación aplicable al predio, ni con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. ----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. Se pretende acreditar la legalidad del proyecto en ejecución con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" en su modalidad de ampliación, número V1MC/004/14, para la edificación de 2 torres de 16 niveles y 4 sótanos, para 56 departamentos, en un predio de superficie de 10, 500 m², con una superficie máxima de construcción de 60, 422.29 m²; Registró que incumple la altura, área libre, número de viviendas y superficie de construcción permitida por la zonificación aplicable. -----
6. Para el proyecto constructivo que se desarrolla en el predio objeto de denuncia debió tramitarse la Manifestación de Construcción en su modalidad de obra nueva. -----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa, realizar las acciones legales procedentes, e imponer las medidas cautelares aplicables a efecto de evitar que los trabajos constructivos continúen. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

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





CDMX

CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2017-330-SOT-137

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- La construcción ubicada en Camino al Olivo número 114, colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, objeto de esta resolución, contraviene la Norma Complementaria Particular "PREDIOS CON FRENTE AL CAMINO AL OLIVO. PARAMENTO PONIENTE" del entonces Acuerdo mediante el cual se declara Zona Especial de Desarrollo Controlado a la zona Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, Distrito Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de abril de 1994, actualmente Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa", en términos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 10 de abril de 1997, y no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción conforme al Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano y uso del suelo, imponer las medidas cautelares aplicables a efecto de que propicie el respeto a legislación en materia de desarrollo e impacto urbano, así como las sanciones procedentes, tomando en consideración los argumentos vertidos en la presente. -----

TERCERO.- Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones legales procedentes en el ámbito de su competencia con la finalidad de que se deje sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "C" número V1MC/004/14, e imponer las medidas cautelares aplicables a efecto de que propicie el respeto a lo previsto en el Reglamento de Construcciones vigente en la Ciudad de México en materia de obra nueva. -----

CUARTO.- Téngase por terminado el trámite de la denuncia con la presente resolución en términos de lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

EMG/WRB/JDNN

