



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 JUN 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-2016-1401-SOT-526 y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529, PAOT-2017-725-SOT-308, PAOT-2017-857-SOT-389 relacionados con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 mayo de 2016, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución "(...) *la construcción de un edificio de once niveles, el cual rebasa los límites permisibles de la zona (...)*" en el predio ubicado en Calle Cedros sin número (frente a la Plaza Cedros, aproximadamente a 10 metros de la Carretera Federal México-Toluca), Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

Posteriormente, en la misma fecha, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución "(...) *una (...) construcción (...) [en un] predio triangular (...)*" en el predio ubicado en Calle Cedros sin número (frente a la Plaza Cedros, aproximadamente a 10 metros de la Carretera Federal México-Toluca), Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

Adicionalmente, en fecha 16 de marzo de 2017, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución "(...) *la construcción que se está ejecutando (...) se presume no cuenta con las autorizaciones correspondientes y que probablemente ya se hayan*





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

excedido en (...) niveles máximos de construcción (...) en el predio ubicado en Calle Cedros número 75 BIS, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

Por último, en fecha 30 de marzo de 2017, otra persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución que *"(...) se lleva a cabo una construcción de un edificio (...) de más de seis niveles (...)"* en el predio ubicado en Calle Cedros esquina con la Carretera Federal México Toluca, frente a la Plaza Comercial "Cuadro", Colonia Abdías García Soto, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2016, admitió a trámite la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Calle Cedros sin número (frente a la Plaza Cedros, aproximadamente a 10 metros de la Carretera Federal México-Toluca), Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; mismo que se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día 02 de junio de 2016. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 01 de junio de 2016, admitió y acumuló la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Calle Cedros sin número (frente a la Plaza Cedros, aproximadamente a 10 metros de la Carretera Federal México-Toluca), Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; mismo que se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día 02 de junio de 2016. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2017, admitió la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5872, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; mismo que se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico de fecha 05 de abril de 2017. -----

Por último, esta Subprocuraduría mediante Acuerdo de fecha 05 de abril de 2017, admitió y acumuló la denuncia presentada por presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) en el predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5872,



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

Modelos 202 Piso 6,
Col. Roma Norte, CDMX Cuajimalpa de Morelos,
C.P. 06700, Ciudad de México

TEL. 5266 0760, ext. 15329 y 15341
Página 2 de 14



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; mismo que se notificó a la persona denunciante mediante correo electrónico el día 06 de abril de 2017. -----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 07 de junio de 2016: se observó un predio delimitado con tapiales de madera en donde se ostenta un letrero de obra con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1MB/015/16, sin que al momento de la diligencia se constataran actividades de construcción ni trabajadores; sin embargo, al interior se observó un terreno nivelado con los armados para contratraves y columnas. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de octubre de 2016: se observó un predio delimitado con tapiales de madera en donde se ostenta un letrero de obra con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1MB/030/16, al momento de la diligencia se constataron actividades de construcción y trabajadores realizando el armado de columnas. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 19 de octubre de 2016: se observó un predio delimitado con tapiales de madera en donde se ostenta un letrero de obra con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1MB/030/16, no se constataron actividades de construcción ni trabajadores. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 30 de noviembre de 2016: se observó una obra en proceso conformada por dos niveles de altura con preparación de un tercer nivel, misma que se encuentra desplantada al nivel de banquetta de Avenida Cedros. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 14 de marzo de 2017: se observó una obra en proceso conformada por seis niveles de altura (con una planta baja de doble altura) con preparación de un séptimo nivel, misma que se encuentra desplantada al nivel de banquetta de Avenida Cedros. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 20 de abril de 2017: se observó una obra en proceso conformada por seis niveles de altura (con una planta baja de doble altura) con preparación de un séptimo nivel, misma que se encuentra desplantada al nivel de banquetta de Avenida Cedros. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

Reconocimiento de hechos de fecha 24 de abril de 2017: se observó una obra en proceso conformada por seis niveles de altura (con una planta baja de doble altura) con preparación de un séptimo nivel, misma que se encuentra en etapa de acabados y desplantada al nivel de banquetta de Avenida Cedros. -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito recibido en fecha 14 de junio de 2016, una persona que se ostentó como apoderado de la propietaria del predio investigado ofreció copias simples de diversas documentales, relacionadas con la ejecución de la obra investigada. -----

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 Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-4625-2016, de fecha 06 de junio de 2016) si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Proyecto de Protección de Colindancias, Licencia de fusión y/o subdivisión y Certificado de Uso del Suelo; asimismo, se le solicitó permitir a personal adscrito a esta Entidad consultar los expedientes formados en esa Dirección General en relación con el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DDU/786/2016, de fecha 13 de junio de 2016, remitió copias simples de las documentales solicitadas; asimismo, permitió la consulta del expediente. -----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-5796-2016 y PAOT-05-300/300-7585-2016, de fechas 06 de julio y 07 de septiembre de 2016, respectivamente; se solicitó informar si el oficio DGODU/439/2016 de fecha 06 de junio de 2016 ya había sido notificado al propietario y/o representante legal del predio, y si dicho oficio surtió efectos; asimismo, si cuenta con antecedentes de algún Registro de Manifestación de Construcción adicional al identificado con el número V1-MB/016/16. Mediante oficio DGODU/1009/2016 de fecha 20 de septiembre de 2016; se informó que en fecha 09 de junio de 2016 se notificó el oficio en mención al interesado; y que contaba con Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/030/16. -----





CDMX
CIUDAD DE MEXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

Aunado a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8726-2016 de fecha 11 de octubre de 2016, se solicitó permitir a personal adscrito a esta Entidad la consulta del o los expedientes relacionados con el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio DDU/1205/2016 de fecha 19 de octubre de 2016, se permitió la consulta del expediente. -----

Mediante oficio PAOT-05-300/300-10081-2016 de fecha 23 de noviembre de 2016; se solicitó prevenir al propietario, Director Responsable de Obra y/o Representante legal para que subsanara el incumplimiento, respecto a que en los planos arquitectónicos se consideran 7 niveles cuantificables y en la Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/030/16 se consideran 5 niveles cuantificables, incumpliendo con la citada Manifestación y con la zonificación aplicable al predio. Sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta alguna. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-281-2017 de fecha 12 de enero de 2017; se solicitó remitir copia certificada de Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/030/16, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Proyecto de Protección de Colindancias, Licencia de fusión y/o subdivisión y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 57558-151DIRA15. Mediante oficios DGODU/0253/2017 y DGODU/361/2017 de fechas 24 de febrero y 21 de marzo de 2017, respectivamente; remitió copia certificada de la información solicitada. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-4766-2016 y PAOT-05-300/300-6912-2016, de fechas 08 de junio y 15 de agosto de 2016, respectivamente) se solicitó remitir copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo vigente, del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 88365-151RAIG15 de fecha 09 de diciembre de 2015, plano de alineamiento, números oficiales y derechos de vía y plano manzanero. Mediante oficios SEDUVI/DGAU/15961/2016 de fecha 13 de julio de 2016 y SEDUVI/DGAU/DRP/19488/2016 de fecha 01 de septiembre de 2016; remitió copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 88365-151RAIG15 de fecha 09 de diciembre de 2015 y del Plano de Alineamientos y Derechos de Vía lámina número 199. -----

A la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-10080-2016, de fecha 23 de noviembre de 2016) informar si emitió el oficio DGDU/1318/09 de fecha 21 de octubre de 2009. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/DIDU/4068/2016 de fecha 05 de diciembre de 2016; remitió el oficio en mención, referente al Dictamen de Uso de Suelo del predio objeto de la denuncia. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

Actuaciones adicionales realizadas por esta Procuraduría

Esta Subprocuraduría emitió Dictamen Técnico folio PAOT-2016-1264-DEDPOT-733, en el cual se concluyó lo siguiente: -----

“(…)

1. *Al predio motivo del presente dictamen le aplica la zonificación directa H/2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, le aplica la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) C-D del km 18 a Avenida Veracruz Paramento Sur, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.*
2. *La superficie de desplante y el área libre registrada en la Manifestación de Construcción V1-MB/030/16 para el proyecto objeto del presente dictamen se apegan a la zonificación **HM/5/40** que le asigna la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) C-D del km 18 a Avenida Veracruz Paramento Sur. No obstante el número de niveles y la superficie máxima de construcción registrados en dicha manifestación no se apegan a la zonificación referida.*
3. *El acceso principal (peatonal) del proyecto se ubica sobre Avenida de los Cedros y cuenta con 6 accesos vehiculares sobre la vialidad carretera México-Toluca.*
4. *Los 6 accesos vehiculares del proyecto de mérito, se encuentran ubicados sobre la carretera Federal México-Toluca de acuerdo en el plano identificado con la clave A-12.*
5. *En los planos arquitectónicos A-02 (planta sótano 1) y A-03 (planta baja) no se identificó que el proyecto cuente con las restricciones de 10 m, ni restricciones laterales y posteriores del 30% de la altura que establece la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) C-D del km 18 a Avenida Veracruz Paramento Sur.*

“(…)”

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios PAOT-05-300/300-6002-2016, PAOT-05-300/300-6003-2016, PAOT-05-300/300-4165-2017 y PAOT-05-300/300-4166-2017 de fechas 13 de julio de 2016 y 11 de mayo de 2017, respectivamente, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

escrito de denuncia, mismos que fueron notificados mediante correos electrónicos del día 15 del mismo mes y año. -----

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 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. -----

Respecto de la ubicación del predio

De conformidad con las denuncias presentadas, la obra se ubica en el predio ubicado en Calle Cedros sin número (frente a la Plaza Cedros, aproximadamente a 10 metros de la Carretera Federal México-Toluca), Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

No obstante, de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/564/15, de fecha 02 de diciembre de 2015, se desprende que el número oficial de predio en cuestión es el 5872 de Carretera México-Toluca. -----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio objeto de la denuncia el ubicado en Carretera México-Toluca número 5872, Colonia Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

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

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente dispone 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 presente y futuras de la Ciudad de México. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.** -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los **Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos** a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación de la Ciudad de México. -----

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 con los asentamientos humanos**, 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. -----

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 dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 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 en 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.** -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera en donde se ostenta un letrero de obra con el



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

Modelo 302, Piso 5,
Calle Rana Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

proct.mex

T. 5265 0780, e.d. 13320 y 13321

Página 8 de 14



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1MB/030/16, observando que al interior existe una obra en proceso conformada por seis niveles de altura (con una planta baja de doble altura) con preparación de un séptimo nivel, misma que se encuentra desplantada al nivel de banqueta de Avenida Cedros. -----

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (CIUDADMEX) y de las pruebas aportadas por el apoderado de la propietaria del inmueble, se desprende que para el predio denunciado fue expedido el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57588-151DIRA15, de fecha 20 de agosto de 2015, en el cual se certifica que la zonificación aplicable para el predio en cuestión con una superficie de 453.20 m², es H/2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno), superficie máxima de construcción de 226.60 m² y adicionalmente, le aplica la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) Paramento Sur en su tramo C-D del km 18 a Avenida Veracruz, respetando una restricción de construcción en una franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento, los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad y se deberá dejar una restricción de construcción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura; con una superficie máxima de construcción de 1,359.60 m². -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16 vigente a partir del 19 de agosto de 2016 para obra nueva en un predio con superficie de 453 m² para la construcción de 30 viviendas en 5 niveles de altura y 2 sótanos, superficie total de construcción de 2,236 m² (938 m² superficie de construcción total bajo nivel de banqueta y 1,298 m² de superficie total de construcción sobre nivel de banqueta), superficie de desplante de 267.64 m² y área libre de 221 m² (47%); misma que se registró con el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57558-151DIRA15 de fecha 20 de agosto de 2015 en el cual se certifica que la zonificación aplicable es HM 5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) con una superficie máxima de construcción de 1,359.60 m² de conformidad con la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) Paramento Sur en su tramo C-D del km 18 a Avenida Veracruz, respetando una restricción de construcción en una franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento, los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad y se deberá dejar una restricción de construcción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot/mx
T. 5254 0780 ext. 13329 y 13301
Página 9 de 14



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

De lo anterior resulta lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Número de niveles	Número de viviendas	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre
Zonificación aplicable conforme a la Norma sobre Vialidad (HM 5/40)	453 m ²	5	-	271.8 m ² (60%)	1,359 m ² (s.n.b.)	181.2 m ² (40%)
Proyecto registrado en la Manifestación de Construcción V1- MB/030/16	453 m ²	5 y 2 sótanos	30	267.64 m ² (53%)	2,236 m ² (s.n.b.)	221 m ² (47%)

De acuerdo con el Dictamen Técnico folio PAOT-2016-1264-DEDPOT-733, emitido por esta Subprocuraduría, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación directa H/2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno); adicionalmente, le aplica la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) C-D del km 18 a Avenida Veracruz Paramento Sur, respetando una restricción de construcción en una franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento, los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad y se deberá dejar una restricción de construcción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura; de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis a los planos con claves A-02, A-03, A-10, A-11 y A-12 referentes a planta sótano, planta baja, fachada principal, fachada posterior, corte X-X y corte Y-Y, respectivamente, mismos que forman parte del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16, de los cuales se desprende que el proyecto considera 7 niveles sobre nivel de banquetta de Avenida de los Cedros y 6 de estos se encuentran sobre el nivel medio de banquetta de Carretera Federal México-Toluca (debido al desnivel que existe entre ambas vialidades); asimismo, se identificó que los accesos y salidas principales se encuentran sobre Avenida de los Cedros (6 vehiculares y 1 acceso peatonal) y sobre Carretera Federal México-Toluca cuenta con 6 accesos vehiculares; y por último, el proyecto no cuenta con la





**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

restricción de 10 m al frente, ni las restricciones laterales y posteriores del 30% de altura que establece la Norma de Vialidad. -----

En virtud de lo anterior, el proyecto registrado no se apega a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, toda vez que cuenta con dos niveles adicionales a los permitidos por la zonificación, la superficie total de construcción es mayor a la permitida, excediéndose por 877 m² y no respeta las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) Paramento Sur en su tramo C-D del km 18 a Avenida Veracruz, por cuanto hace a la restricción de construcción en una franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento, que los accesos y salidas se dispondrán hacia esa vialidad y que se deberá dejar una restricción de construcción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura; por lo tanto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, instrumentar las acciones legales correspondientes tendientes a revocar la Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16 vigente a partir del 19 de agosto de 2016, toda vez que el proyecto registrado no se apega a la zonificación y restricciones señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57558-151DIRA15, utilizado para el registro de dicha Manifestación. -----

Asimismo, 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 (zonificación), principalmente por hace a la altura, área libre y restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57558-151DIRA15 de fecha 20 de agosto de 2015. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Carretera México-Toluca número 5872, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación H 2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre y 200 m² de área mínima por vivienda) y HM 5/40 (Habitacional mixto, 5 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre) que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) tramo C-D, km 18 a Avenida Veracruz paramento sur, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales de madera en donde se identificó un letrero de obra con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1MB/030/16, observando que al interior existe una obra en proceso conformada por seis niveles de altura (con una planta baja de doble altura) con preparación de un séptimo nivel, misma que se encuentra desplantada al nivel de banquetta de Avenida Cedros. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16 vigente a partir del 19 de agosto de 2016 para obra nueva en un predio con superficie de 453 m² para la construcción de 30 viviendas en 5 niveles de altura y 2 sótanos, superficie total de construcción de 2,236 m² (938 m² de superficie de construcción total bajo nivel de banquetta y 1,298 m² de superficie total de construcción cuantificable sobre nivel de banquetta), superficie de desplante de 267.64 m² y área libre de 221 m² (47%). -----
4. Se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57588-151DIRA15, de fecha 20 de agosto de 2015, el cual certifica que la zonificación aplicable para el predio en cuestión con una superficie de 453.20 m², es H/2/75/200 (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 75% mínimo de área libre, 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) con una superficie máxima de construcción de 226.60 m² y adicionalmente, le aplica la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre), que le concede la Norma sobre Vialidad Boulevard Reforma-Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) Paramento Sur en su tramo C-D del km 18 a Avenida Veracruz, respetando una restricción de construcción en una franja de 10 m al frente del predio a partir del alineamiento, los accesos y salidas se dispondrán hacia esta vialidad y se deberá dejar una restricción de construcción en las colindancias posterior y laterales del 30% de la altura; con una superficie máxima de construcción de 1,359.60 m². ----
5. El proyecto registrado con la Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16, no se apeg a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, toda vez que cuenta con dos niveles adicionales a los permitidos por la zonificación, la superficie total de construcción consistente en 2,236 m² es mayor a la permitida que consiste en 877 m² y no respeta las restricciones establecidas en la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Boulevard Reforma Poniente (Carretera Federal México Toluca) Paramento Sur en su tramo C-D del km 18 a Avenida Veracruz; toda vez que no cuenta con la restricción de 10 m al frente, las restricciones laterales y posteriores del 30%



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

Medellán 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 Ciudad de México

paot.mx

Tel. 5255 0780 ext. 13320 y 13321

Página 12 de 14



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

de altura y los accesos y salidas se encuentran hacia las dos vialidades; lo anterior se desprende del Dictamen Técnico folio PAOT-2016-1264-DEDPOT-733, emitido por esta Subprocuraduría. -----

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, instrumentar las acciones legales correspondientes tendientes a revocar la Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/030/16 vigente a partir del 19 de agosto de 2016, toda vez que el proyecto registrado no se apega a la zonificación, excede la superficie máxima de construcción y no contempla las restricciones señaladas en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57558-151DIRA15 (el cual fue utilizado para el registro de dicha Manifestación). -----
7. 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 (zonificación); particularmente respecto a la altura, área libre y restricciones establecidas en el Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo folio 57558-151DIRA15 de fecha 20 de agosto de 2015. -----

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

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

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

**EXPEDIENTE: PAOT-2016-1401-SOT-526
y acumulados PAOT-2016-1408-SOT-529,
PAOT-2017-725-SOT-308,
PAOT-2017-857-SOT-389**

de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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

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

JELN/MVS/RMGG

