



Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ENE 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 25 fracción VIII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5950-SOT-1276, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 19 de noviembre de 2021, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Antonio Ancona número 34, Colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones III, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) como es el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

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

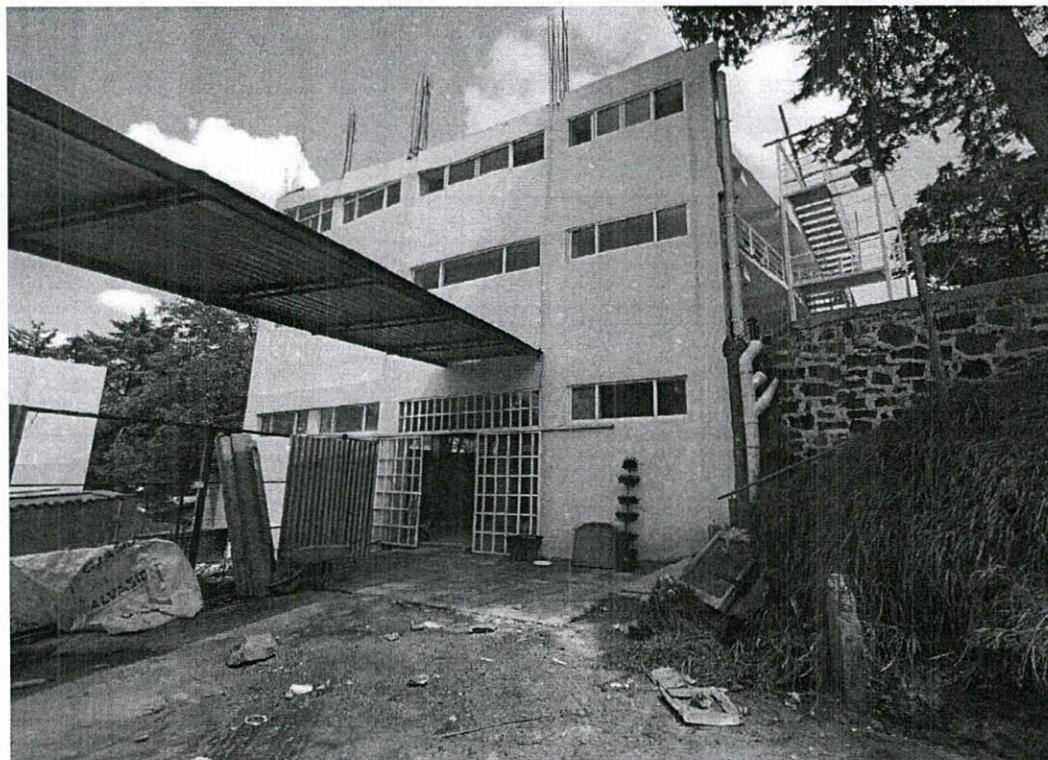
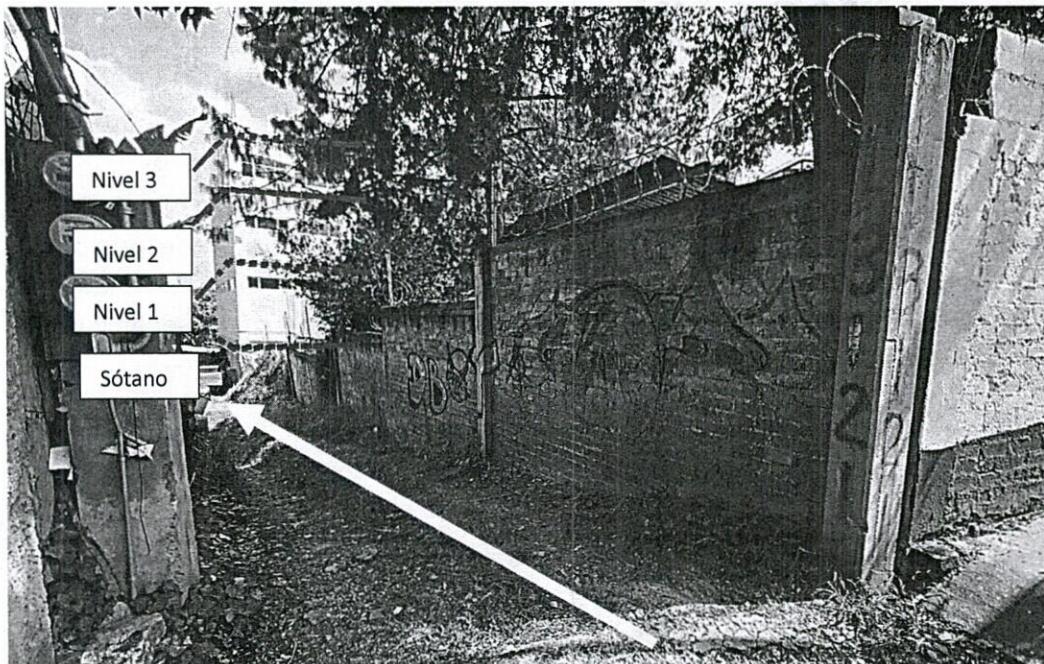
#### 1. En materia de construcción (obra nueva)

De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se observó un predio delimitado por una barda perimetral, que en el interior se constató el proceso de construcción de obra nueva de un inmueble conformado por 1 sótano y 3 niveles de altura, el cual, actualmente se encuentra en etapa de acabados con un avance aproximado del 85 %. Cabe señalar que el predio es



**Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276**

irregular con pendiente descendente respecto a la calle Antonio Ancona y en la parte posterior del costado nor-poniente, sobre el cual, se encuentra desplantado el sótano del inmueble.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 05 de octubre de 2023.



Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación HC 3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 40% mínimo de área libre). -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-4635-2021 emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como propietaria del predio de mérito, informó que en el año 2021 iniciaron trabajos de obra nueva para la construcción de un inmueble; sin embargo, debido a la pandemia SARS-COV-2, se suspendieron los trámites para obtener el Registro de Manifestación correspondiente, no obstante, el trámite para su emisión se encontraba en proceso. Asimismo refirió que el inmueble presentaba fallas estructurales, por lo que llevó a cabo medidas de mitigación para el reforzamiento del mismo y remitió, entre otras, copia simple de lo siguiente: -----

1. Constancia de alineamiento y /o número oficial, con folio V2/CANO/280/20 de fecha 14 de diciembre de 2020.-----
2. Memoria descriptiva y planos arquitectónicos del proyecto.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo, folio 36785-151AGE18, de fecha 25 de junio de 2018.-----
4. Dictamen Técnico Estructural y proyecto de reestructuración para corrección de fallas de fecha 13 de diciembre de 2021.-----

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/0252/2023, la Dirección General del Obras y Desarrollo Urbano, remitió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción "B", con número de folio V1-MB/013/22, con fecha de recepción en ventanilla del 09 de diciembre de 2022, en modalidad ampliación y modificación, para la construcción de un inmueble de 1 sótano y 3 niveles de altura, comercio en planta baja y habitacional en segundo y tercer nivel, desplantado en 236 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 1,849.56 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 811 m<sup>2</sup>, de los cuales 708.6 m<sup>2</sup> corresponden a superficie total sobre nivel de banqueta y 101 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta. -----
2. Aviso de Terminación de Obra recibido en fecha 09 de diciembre de 2022 con número de folio V1-MB/013/22. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 27895-151DEMA21, de fecha de expedición 17 de diciembre de 2021, que certifica una superficie total del predio de 2,085.76 m<sup>2</sup>, con zonificación HC 3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), con una superficie de desplante de 1,251.46 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 834.30 m<sup>2</sup> y una superficie máxima de construcción de 3,754.37 m<sup>2</sup>.----



Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276

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

	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27895-151DEMA21	Registro de Manifestación de Construcción-tipo "B" folio V1-MB/013/22
Zonificación	HC 3/40	
Superficie del predio	2,085.76 m <sup>2</sup>	
Usos	Habitacional con comercio en planta baja	Habitacional con comercio en planta baja
Número de niveles	3	3
Sótanos	----	1
Superficie de área libre	834.30 m <sup>2</sup> (40%)	1,849.56 m <sup>2</sup> (88.67%)
Superficie de desplante	1,251.46 m <sup>2</sup> (60%)	236 m <sup>2</sup> (11.32%)
Superficie de construcción b.n.b	----	101 m <sup>2</sup>
Superficie de construcción s.n.b	----	708.6 m <sup>2</sup>
Superficie total de construcción	3,754.37 m <sup>2</sup>	811 m <sup>2</sup> *correspondiente al proyecto en conjunto

En este sentido se desprende que, lo registrado en la manifestación de construcción se apega a lo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Cuajimalpa de Morelos, lo cual quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27895-151DEMA21. -----

No obstante lo anterior, a petición de esta Entidad mediante oficio ACM/SVAR/0331/2023, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó haber instrumentado visita de verificación en materia de construcción en fecha 11 de abril de 2023, con número de expediente ALC-CUAJ/090/2023-OB-VA, misma que se encuentra en substanciación. -----

Asimismo, cabe mencionar que en el Acta de Visita de Verificación realizada por personal adscrito a esa Dirección General se señala en los incisos 4, 17 y 18, que físicamente lo construido corresponde al 90% de los planos presentados, con una superficie total del terreno de 2,085.76 m<sup>2</sup>, 811 m<sup>2</sup> de superficie total de construcción, 1 sótano bajo nivel de banqueta y 3 niveles de construcción sobre nivel de banqueta: -----

En conclusión, se constató un inmueble conformado por 1 sótano y 3 niveles de altura, en etapa de acabados con un avance aproximado del 85%, el cual, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción "B", con número de folio V1-MB/013/22, en modalidad de ampliación y modificación, para la

**Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276**

construcción de un inmueble de 1 sótano y 3 niveles de altura, comercio en planta baja y habitacional en segundo y tercer nivel, superficie total de construcción de 811 m<sup>2</sup>, y se apega a lo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27895-151DEMA21. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de construcción de fecha 11 de abril de 2023, con número de expediente ALC-CUAJ/090/2023-OB-VA. -----

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación relacionada con el Aviso de Terminación de Obra del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio V1-MB/013/22 para el predio de mérito, de ser el caso, remita copia simple de la misma. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble conformado por 1 sótano y 3 niveles de altura, el cual, actualmente se encuentra en etapa de acabados con un avance aproximado del 85 %. Cabe señalar que el predio es irregular con pendiente descendente respecto a la calle Antonio Ancona y en la parte posterior del costado nor-poniente, sobre el cual, se encuentra desplantado el sótano del inmueble. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, al inmueble denunciado le corresponde la zonificación HC 3/40 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción "B", con número de folio V1-MB/013/22, en modalidad de ampliación y modificación, para la construcción de un inmueble de 1 sótano y 3 niveles de altura, comercio en planta baja y habitacional en segundo y tercer nivel, desplantado en 236 m<sup>2</sup>, con una superficie de área libre de 1,849.56 m<sup>2</sup> y una superficie total de construcción de 811 m<sup>2</sup>, de los cuales 708.6 m<sup>2</sup> corresponden a superficie total sobre nivel de banqueta y 101 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueta lo cual, se apega a lo permitido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, y asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27895-151DEMA21. -----



**Expediente: PAOT-2021-5950-SOT-1276**

4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, remitir la resolución administrativa que recayó a la visita de verificación en materia de construcción de fecha 11 de abril de 2023, con número de expediente ALC-CUAJ/090/2023-OB-VA. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si emitió Autorización de Uso y Ocupación relacionada con el Aviso de Terminación de Obra del Registro de Manifestación de Construcción con número de folio V1-MB/013/22 para el predio de mérito, de ser el caso, remita copia simple de la misma. -----

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

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

**R E S U E L V E**

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RMGG/EMHV