



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 DIC 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, así como 4 fracción IV; 52 fracción I y 101 primer párrafo del Reglamento de dicha ley, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1195-SOT-427, relacionados con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de abril de 2015 una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta institución la "(...) construcción de un edificio de 6 niveles para departamentos (...)"; en el predio ubicado en 2ª Cerrada de Guillermo Prieto número 33, Colonia La Manzanita, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 30 de abril de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en 2ª Cerrada de Guillermo Prieto número 33, Colonia La Manzanita, Delegación Cuajimalpa de Morelos; dicho acuerdo se mediante cedula. -----

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del acuerdo referido en el párrafo anterior, 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 actas circunstanciada respectivas: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 23 de abril de 2015: se constataron actividades de obra nueva de un inmueble de cinco niveles de altura, con preparación para un nivel adicional; en el cual se observaron actividades de construcción; asimismo, se observó un letrero de obra en el cual se indica, entre otras cosas, "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B PARA OBRA NUEVA, USO HABITACIONAL". -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de junio de 2015: se constató un inmueble de cinco niveles de altura y un semisótano con un avance de 90% aproximadamente, el cual se encuentra en etapa de acabados, es de señalar que no se observó letrero de obra alguno ni actividades de construcción. -----

Reconocimiento de hechos de fecha 15 de diciembre de 2015: se constató un inmueble de cinco niveles de altura y un semisótano, totalmente terminado, sin que se observaran actividades de construcción. -----

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 del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2678-2015, de fecha 24 de junio de 2015), informar si cuenta con antecedentes de Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo para el predio objeto de la denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/13524/2015 recibido en fecha 13 de julio de 2015 informó no contar con antecedente alguno. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-2679-2015, de fecha 24 de junio de 2015) Informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción. Mediante oficio DGODU/395/2015, recibido en fecha 30 de julio de 2015, informó contar con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14 recibida el 10 de abril de 2014 con vigencia de 2 años , para la construcción de nueve viviendas en tres niveles de altura y un sótano, con una superficie total de construcción de 967.06 m² ,con superficie de desplante de 254.08 m² , área libre de 126.68 m² (33%). -----
- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio V2/CANO/767/13 de fecha 22 de enero de 2014. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35120-151COSA13 de fecha 26 de noviembre de 2013, en el que se certifica que la zonificación aplicable es HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), donde la superficie máxima de construcción es de 783.30 m². -----
- Memoria descriptiva arquitectónica. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-2676-2015, de fecha 24 de junio de 2015 y PAOT-05-300/300-6426-2015, de fecha 27 de octubre de 2015) Realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que incumple con lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/020/14, sin otorgar aviso de uso y ocupación hasta ajustarse a lo registrado. Sin embargo, a la fecha de emisión de la presente, no se ha recibido respuesta alguna. -----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal.- (of. PAOT-05-300/300-2677-2015, de fecha 24 de junio de 2015) Instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/5262/2015, recibido en fecha 02 de septiembre de 2015, informó haber ejecutado la orden de visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1442/2015. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4896-2015, de fecha 04 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado para la atención de su denuncia, el cual se notificó mediante cédula el 01 de octubre de 2015. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN 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, y 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. -----

Desarrollo urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano vigente para el Distrito Federal, dispone en su artículo 43, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -

Asimismo, en su artículo 3 fracción XXV y XXVI de la Ley en cita, establece que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano es el que establece la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 92 de la referida Ley, prevé que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas, expedirá los Certificados Únicos de Zonificación en cualquiera de sus modalidades. -----

De la consulta realizada al plano del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos se desprende que al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre). -----

Aunado a lo anterior, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal no contó con antecedentes de Certificado de Uso de Suelo para el predio en cuestión; sin embargo, de la consulta realizada al Centro de Información Urbana para el Desarrollo y Administración de la Ciudad de México se obtuvieron antecedentes del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35120-151COSA13 de fecha 26 de noviembre de 2013, en el que se certifica la zonificación mencionada en el párrafo anterior. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó diversos reconocimientos de los hechos denunciados, constatando la existencia de un inmueble en etapa de obra negra hasta su total conclusión, el cual se encuentra conformado por cinco niveles de altura y un semisótano. -----

En este sentido se solicitó a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación); la cual fue ejecutada en fecha 13 de julio de 2015 con número INVEADF/OV/DUYUS/1442/2015. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de dicho Instituto, sustanciar el procedimiento en mención, considerando que la obra incumple con la zonificación especificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de los niveles excedentes. -----

De la construcción (obra nueva)

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso el





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberá registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Aunado a lo anterior, el artículo 70 fracción II de dio Reglamento prevé que una vez recibido el aviso de terminación de obra la Delegación autorizará diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que no se afecte, entre otras, las condiciones de seguridad, se respete el certificado único de zonificación de uso de suelo y las características de la manifestación de construcción registrada. -----

En este sentido, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14, para la construcción de nueve viviendas en tres niveles de altura y un sótano, con una superficie total de construcción de 967.06 m², con superficie de desplante de 254.08 m² y área libre de 126.68 m² (33%), el cual fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35120-151COSA13 de fecha 26 de noviembre de 2013. -----

Al respecto, de los reconocimientos de hechos se constató la existencia de un cuerpo constructivo totalmente terminado, conformado por cinco niveles y un semisótano; lo cual contraviene la zonificación aplicable para el predio en cuestión y no se apega a lo señalado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14. -----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que la obra no se apegó a lo manifestado; por lo tanto, corresponde a dicha Dirección informar el resultado de las visitas solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-2676-2015 y PAOT-05-300/300-6426-2015, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de los niveles excedentes. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos no otorgar el visto bueno para el uso y ocupación del inmueble hasta que el propietario haya realizado las modificaciones necesarias para apegarse al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y a la zonificación aplicable, toda vez que no se apegó a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos establece que al predio ubicado en 2ª Cerrada de Guillermo Prieto número 33, Colonia La Manzanita, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, tres





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

niveles máximos de construcción y 30% mínimo de área libre), misma que se ratifica en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 35120-151COSA13 de fecha 26 de noviembre de 2013. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos se constató la existencia de un cuerpo constructivo totalmente terminado, conformado por cinco niveles de altura y un semisótano. -----
3. La obra en cuestión excede en dos niveles la zonificación especificada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, por lo tanto corresponde a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, sustanciar el procedimiento con número INVEADF/OV/DUYUS/1442/2015, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de los niveles excedentes. -----
4. Existe Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14, para la construcción de nueve viviendas en tres niveles de altura y un sótano, con una superficie total de construcción de 967.06 m²; sin embargo, de los reconocimientos de hechos se constataron cinco niveles de altura y un semisótano. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informar el resultado de las visitas de verificación en materia de construcción solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-2676-2015 y PAOT-05-300/300-6426-2015, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, incluyendo la demolición de los niveles excedentes. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos otorgar el visto bueno para el uso y ocupación del inmueble hasta que el propietario haya realizado las modificaciones necesarias para apegarse al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y a la zonificación aplicable, toda vez que no se apegó a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B No. V1-MB/020/14. -----

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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

EXPEDIENTE: PAOT-2015-1195-SOT-427

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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELNWB/RMGG

