



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a

**27 SEP 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, 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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-32-SOT-21, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

Mediante Acuerdo de fecha 14 de mayo de 2021, la Titular de esta Procuraduría instruyó a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia urbana y ambiental, por los trabajos de obra que se realizan en el predio ubicado en Avenida Sindicato de Trabajadores de la Industria Militar número 1345, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 08 de junio de 2021. --

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento, y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19 y 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos. Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.-----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia urbana y ambiental, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos de la Ciudad de México, así como la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de enero de 2000, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Quinto Transitorio de la Ley Ambiental de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 18 de julio de 2024.-----

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.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y 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.-----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II, III y V de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran el **Programa General de Desarrollo**



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

**Urbano y los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación.** -----

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

Por otra parte, el artículo 48 de la multicitada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de 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. -----

El Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, define en el apartado 3 Instrumentos de Fomento, que para hacer efectiva la planeación urbana en la Ciudad de México, es necesario contar con procedimientos de actuación o gestión que articulan territorialmente las estrategias de gobierno y permiten concertar con los sectores social y privado las acciones e inversiones en obras y servicios, de acuerdo con las políticas y lineamientos que consignent los programas de desarrollo urbano. -----

La Ley de desarrollo urbano de la Ciudad de México define a los polígono de actuación como una superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, que se determina en los Programas a solicitud de la Administración Pública, o a solicitud de los particulares, para la realización de proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo y destinos. -----

Al respecto, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, publicada el 15 de julio de 2010 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), establece en su artículo 76, que los polígonos de actuación se pueden constituir por **un predio** o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

Así mismo, en los Polígonos de Actuación para la ejecución de proyectos específicos, se puede aplicar la relotificación y la relocalización de los usos y destinos del suelo dentro del mismo, sin rebasar los límites máximos permitidos de intensidad de construcción para cada uno de los usos permitidos.-----

El artículo 143 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano establece que el Acuerdo por el que se apruebe la constitución del polígono de actuación determinará los nuevos lineamientos de área libre, niveles de construcción, superficie máxima de construcción permitida, los usos del suelo, densidad de vivienda, así como las condiciones y restricciones aplicables al proyecto urbano. -----

Por otro lado, el artículo 89 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, de acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio objeto de investigación le corresponde una doble zonificación: la AV (Área Verde de Valor Ambiental), y la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, le aplica la zonificación HC/5/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Prolongación Bosques de Reforma o Avenida S.T.I.M., tramo M-N, de: Avenida Secretaria de Marina o Laureles a Bosques de Reforma, **únicamente en la porción del predio con zonificación HC/3/30.** -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21**

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 6 referente al Área Construible en Zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV), la cual establece que en la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%. Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente. -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 16 referente a predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA), establece que dicho predios estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas de Ordenación Generales números 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción. -----

En la misma Norma establece que la construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y EA. Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA. En ese orden de ideas, para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias metálicas, en su interior se advierte un terreno con vegetación así como dos cuerpos constructivos preexistentes de 1 y 2 niveles de altura abandonados, láminas y perfiles metálicos oxidados, sin constatar indicios de construcción. -----

A efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 07 de junio de 2021, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, vía Internet (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), constatando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, de fecha 05 de marzo de 2018, con folio 12210-151BEJU18, el cual certifica el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0831/2014, de fecha 18 de julio de 2014, en el que se emitió el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano para el predio referido. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

Respecto al Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, se desprenden las siguientes superficies:

Domicilio	Superficie		Zonificación
Avenida Sindicato de Trabajadores de la Industria Militar número 1345	22,608.16 m <sup>2</sup>	7,221.15 m <sup>2</sup>	Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC)
		15,387.01 m <sup>2</sup>	Área Verde de Valor Ambiental (AV)

Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0831/2014, de fecha 18 de julio de 2014.

De lo anterior, se desprende que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano para el predio investigado, mediante el oficio número SEDUVI/CGDAU/DGDU/0831/2014, de fecha 18 de julio de 2014, determinando que la superficie total del predio que es de 22,608.16 m<sup>2</sup>, le corresponde: a) 7,221.15 m<sup>2</sup> para la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre); b) 15,387.01 m<sup>2</sup> a la zonificación AV (Área Verdes de Valor Ambiental). Dichas superficies no podrán ser alteradas ni modificadas, además de que la superficie correspondiente a **AV** (Área Verde de Valor Ambiental), deberá permanecer libre de construcción, con excepción del 2.5 % de desplante, en relación a la superficie del predio, de acuerdo con lo establecido en la Norma General de Ordenación número 6 referente al Área Construable en Zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV).



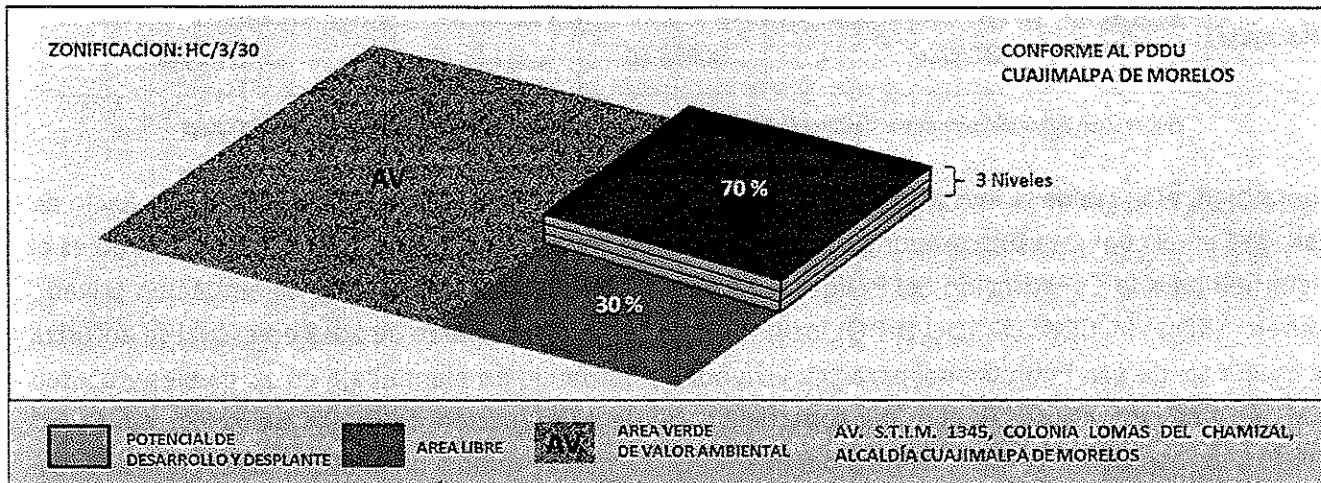
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

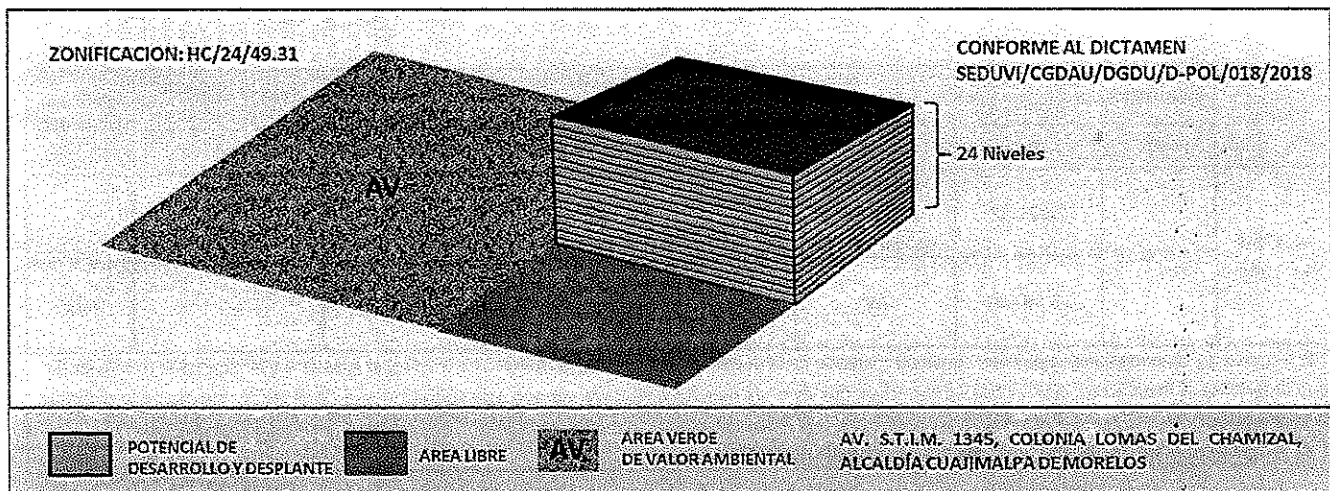
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

Del análisis realizado al Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018, se advierte que se utilizó la zonificación **HC/3/30** para el cálculo del potencial constructivo, llevando a cabo la relocalización consiste en disminuir al área de desplante de 15,825.712 m<sup>2</sup>, lo cual se traduce en aumentar el área libre para llegar a 18,948.35 m<sup>2</sup>, relocalizando 39,722.88 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, de los primeros 3 niveles hacia los niveles 4 al 24 y azotea, manteniendo en todo momento 47,477.136 m<sup>2</sup> de potencial de desarrollo, tal y como se muestra en las siguientes graficas: -----



Grafica de las superficies conforme a la zonificación del PDDU Cuajimalpa de Morelos.



Grafica de las superficies conforme al Dictamen número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

En razón de lo anterior, la superficie total ocupable del predio con zonificación HC es de 7,221.15 m<sup>2</sup>, quedando la superficie de desplante, el área libre y la superficie máxima de construcción de acuerdo a la siguiente tabla: -----

Predio	Superficie Ocupable	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área de Desplante	Superficie Máxima de Construcción
Av. STIM No. 1345	7,221.15 m <sup>2</sup>	HC/3/30	3	2,166.345 m <sup>2</sup>	5,054.805 m <sup>2</sup>	15,164.415 m <sup>2</sup>
		HC/5/40	5	2,888.46	4,332.69 m <sup>2</sup>	21,663.45 m <sup>2</sup>

Zonificación aplicable conforme al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 12210-151BEJU18

Ahora bien, el inicio de la investigación de oficio, que por esta vía se atiende se derivó de un juicio de lesividad en el cual esta Procuraduría fue llamada como tercero interesado cuyo acto reclamado es el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018, de fecha 09 de marzo de 2018 en el cual se autoriza un conjunto de uso habitacional para 352 viviendas y comercio en planta baja en 24 niveles y azotea (P.B. + 23 niveles y azotea), con una superficie total de construcción de 61,355.65 m<sup>2</sup> (47,336.61 m<sup>2</sup> S.N.B. y 14,019.04 m<sup>2</sup> B.N.B.). Dentro del mismo Dictamen se realizó un análisis, desprendiéndose a partir de la zonificación aplicable, el número de niveles, el área de desplante, el área libre y la superficie máxima de construcción para el predio investigado, tal y como se muestra en la siguiente tabla: -----

Predio	Superficie	Superficie de Zonificación	Zonificación	Niveles	Área Libre Mínima	Área Máxima de Desplante	Sup. Máxima de Construcción	Densidad
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	
Av. STIM No. 1345	22,608.16	7,221.15	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Hasta 24 (veinticuatro)	3,561.34	3,659.81 <sup>1</sup>	47,336.61 S.N.B.	*
		15,387.01	AV	-----	-----	-----	-----	N/A

\* El número de viviendas que se pueden construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie por vivienda que determina el Programa Delegacional. La superficie por vivienda no estará limitada cuando esta condicionante de vivienda mínima no la disponga la zonificación.

<sup>1</sup> El proyecto se podrá desplantar en la superficie señalada como AV.

Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

No obstante a lo anterior, de las documentales que obra en el expediente al rubro citado se determinó lo siguiente para el predio investigado: -----

"(...)

1. De conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio le aplica la doble zonificación directa AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental) y HC/3/30 (Habitacional con Comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). -----
2. Al predio le aplican las Normas Generales de Ordenación número 01,02, 04, 06, 07, 08, 09, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 26 y 27, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----
3. El predio cuenta con una superficie total de 22,608.16 m<sup>2</sup>, no obstante 15,387.01 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación AV, que no es aprovechable y 7,221.15 m<sup>2</sup> corresponden a la zonificación HC/3/30, siendo esta la única superficie aprovechable del predio por lo que únicamente se permite la construcción de hasta 15,164.415 m<sup>2</sup>. -----
4. Para la realización del proyecto se cuenta con el Dictamen SEDUVI/DGDU/DGDU/D-POL/018/2018, de fecha 09 de marzo de 2018, en el que se aprueba un proyecto de hasta 24 niveles, para usos mixtos (comercio, amenidades, habitacional, estacionamiento), con una superficie máxima de construcción de 47,336.61 m<sup>2</sup> sobre el nivel medio de banquetas, superficie de desplante de 3,659.61 m<sup>2</sup> y área libre de 3,561.34 m<sup>2</sup>. -----
5. 15,387.01 m<sup>2</sup> de la superficie del predio corresponden a la zonificación AV (Áreas Verdes de Valor Ambiental), en donde únicamente se puede aprovechar el suelo para actividades que permitan su rescate y conservación, y para la instalación de parques, jardines y deportivos, por lo que no se puede aprovechar para usos de estacionamiento, habitacional, comercio ni amenidades. -----
6. El proyecto aprobado en el Dictamen SEDUVI/DGDU/DGDU/D-POL/018/2018, de fecha de 09 de marzo de 2018, cuenta con una superficie máxima de construcción de 47,336.61 m<sup>2</sup>, por lo que no se apega a la superficie máxima de construcción permitida de 15,164.415 m<sup>2</sup> aplicables a los 7,221.15 m<sup>2</sup> correspondientes a la porción del predio con zonificación HC/3/30, siendo esta la única



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

*superficie del predio aprovechable para los usos mixtos que se pretenden, de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Vigente para Cuajimalpa de Morelos, por lo que el referido Dictamen fue indebidamente emitido. -----*

(...)"

Por cuanto hace a la materia de construcción, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en la sección sur poniente del predio trabajos de construcción, observando el desplante de muros perimetrales y habilitado de varillas, asimismo, se advirtió al interior una grúa estacionada, sin exhibir al exterior lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Cuajimalpa informó mediante oficio número ACM/DGODU/DDU/SCUS/153/2024 que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a dicha Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, se tramitó para el predio investigado el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018, de fecha 09 de marzo de 2018, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, toda vez no se apega a la superficie máxima de construcción permitida de 15,164.415 m<sup>2</sup> aplicables a los 7,221.15 m<sup>2</sup> correspondientes a la porción del predio con zonificación **HC/3/30**, siendo esta la única superficie del predio aprovechable para los usos mixtos que se pretenden. Por otra parte, se ejecutan trabajos de construcción sin constar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción para el predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

2.- En materia de impacto urbano e impacto ambiental.

De conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra.

En este sentido, el dictamen de impacto urbano se requiere para la ejecución de las siguientes obras: -

"(...)

III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción

(...)"

Del mismo modo, la Norma General de Ordenación número 19, establece que previo al registro de manifestación de construcción, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan ejecutar proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2), requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó mediante oficio número SEDUVI/DGP/DGU/1567/2021 que no ha emitido Dictamen de Impacto Urbano positivo para el predio investigado.

Por cuanto hace al impacto ambiental, de conformidad con el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, previo a la ejecución de los trabajos de obra requerirán obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, aquellas obras de más de diez mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional.



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó mediante oficio número DGEIRA/DEIAR/00728/2021 que no cuenta con antecedente de emisión de Autorización de Impacto Ambiental para el predio investigado. -----

Ahora bien, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató en la sección sur poniente del predio trabajos de construcción, observando el desplante de muros perimetrales y habilitado de varillas, asimismo, se advirtió al interior una grúa estacionada, sin exhibir al exterior lona con datos del Dictamen de Impacto Urbano ni de la Autorización de Impacto Ambiental. -----

En conclusión, se ejecutan trabajos de construcción de obra nueva en el predio investigado sin contar con Dictamen de Impacto Urbano ni con Autorización de Impacto Ambiental, contraviniendo el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Norma General de Ordenación número 19, así como el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar acciones de inspección y vigilancia al predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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. De acuerdo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio ubicado en Avenida Sindicato de Trabajadores de la Industria Militar número



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21**

1345, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le corresponde una doble zonificación: la **AV** (Área Verde de Valor Ambiental), y la zonificación **HC/3/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles máximo de altura, 30 % mínimo de área libre). -----

Adicionalmente, le aplica la zonificación **HC/5/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 5 niveles máximo de altura, 40 % mínimo de área libre), que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Prolongación Bosques de Reforma o Avenida S.T.I.M., tramo M-N, de: Avenida Secretaria de Marina o Laureles a Bosques de Reforma, **únicamente en la porción del predio con zonificación HC/3/30.** -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 6 referente al Área Construable en Zonificación denominada Áreas de Valor Ambiental (AV), la cual establece que en la zonificación Áreas de Valor Ambiental (AV), el área total construida podrá ser de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante podrá ser de hasta el 2.5%. Se permitirá la instalación de canchas deportivas, áreas recreativas y de esparcimiento al aire libre, previo dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de la Secretaría del Medio Ambiente. -----

Asimismo, le aplica la Norma General de Ordenación número 16 referente a predios con dos o más zonificaciones, cuando una de ellas sea Área de Valor Ambiental (AV) o Espacio Abierto (EA), establece que dicho predios estarán sujetos a la normatividad correspondiente a cada una de las zonificaciones. Adicionalmente, estos predios se sujetarán a lo que establecen las Normas de Ordenación Generales números 2 y 3, para definir el coeficiente de ocupación del suelo y el coeficiente de utilización del suelo, así como la fracción donde se permite y prohíbe la construcción. -----

En la misma Norma establece que la construcción se deberá localizar fuera del área zonificada como AV y EA. Para el cumplimiento del porcentaje de área libre establecida en los Programas de Desarrollo Urbano, no se contabilizará la superficie zonificada como AV y EA. En ese orden de ideas, para definir la superficie aprovechable con predios que colinden con áreas verdes, espacios abiertos o áreas de valor ambiental, se requerirá de un procedimiento de delimitación de zonas. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21

2. Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapias metálicas, en su interior se advierte un terreno con vegetación así como dos cuerpos constructivos preexistentes de 1 y 2 niveles de altura abandonados, láminas y perfiles metálicos oxidados, sin constatar indicios de construcción. Posteriormente, durante el último reconocimiento de hechos se constató en la sección sur poniente del predio trabajos de construcción, observando el desplante de muros perimetrales y habilitado de varillas, asimismo, se advirtió al interior una grúa estacionada, sin exhibir al exterior lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción, tampoco datos del Dictamen de Impacto Urbano ni de la Autorización de Impacto Ambiental. -----
3. Se tramitó para el predio investigado el Dictamen para la Constitución del Polígono de Actuación, mediante el sistema de actuación privado número SEDUVI/CGDAU/DGDU/D-POL/018/2018, de fecha 09 de marzo de 2018, el cual fue emitido mediando error y en contravención a la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, toda vez no se apega a la superficie máxima de construcción permitida de 15,164.415 m<sup>2</sup> aplicables a los 7,221.15 m<sup>2</sup> correspondientes a la porción del predio con zonificación **HC/3/30**, siendo esta la única superficie del predio aprovechable para los usos mixtos que se pretenden. Por otra parte, se ejecutan trabajos de construcción sin constar con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción para el predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----
5. Se ejecutan trabajos de construcción de obra nueva en el predio investigado sin contar con Dictamen de Impacto Urbano ni con Autorización de Impacto Ambiental, contraviniendo el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Norma General de Ordenación número 19, así como el artículo 6, inciso N, del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-32-SOT-21**

7. Corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México realizar acciones de inspección y vigilancia al predio investigado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, así como al Instituto de Verificación Administrativa, y la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANCWAS/14

