



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-146-SOT-31

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2022

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-2022-146-SOT-31, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 04 de enero de 2022, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las obras que se realizan en el predio ubicado en Prolongación Reforma sin número, junto al número 49, Colonia San Pablo Chimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de enero de 2022

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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 I, III, IV, IV BIS, V, VIII y IX 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios. No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva), conservación patrimonial y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico.

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) y conservación patrimonial.

Al respecto de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese



EXPEDIENTE: PAOT-2022-146-SOT-31

ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. –

Ahora bien, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HR/2/60/750 (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 60% mínimo de área libre, lote mínimo de 750 m² de terrero). -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio denunciado, se desplanta un cuerpo constructivo de 1 nivel, el cual se encuentra en obra negra, en la azotea de ese nivel se advirtió material de construcción (arena, varilla, grava) y residuos sólidos de manejo especial (cascajo), durante la diligencia no se advirtieron actividades de construcción ni trabajadores, así como tampoco exhibe letrero con los datos del registro de manifestación de construcción, ni número oficial, es de señalar que se ubica entre los inmuebles marcados con el número 49 y 44. -----

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En este sentido, a efecto de mejor proveer esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial, para realizar intervenciones en el predio denunciado, así como informar las características de los trabajos. Al respecto, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público informó que no cuenta con emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para las actividades que se realizan en el predio objeto de investigación. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, informó que de la búsqueda correspondiente en los archivos de la Subdirección de Construcciones y Uso de Suelo y en la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, adscritas a dicha Dirección para el predio objeto de investigación, no localizó información alguna. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano por los trabajos de intervención que se realizan en el predio investigado por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Conservación Patrimonial e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicho Instituto informó que personal especializado en Funciones de Verificación en fecha 19 de agosto de 2022 inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el predio objeto de investigación. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de investigación por



EXPEDIENTE: PAOT-2022-146-SOT-31

cuanto hace que cuente con Registro de Manifestación de Construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, dicha Dirección General, informó que emitió orden de visita de verificación bajo el número de expediente ALC-CUA/237/2022-OB-VA, misma que se encuentra pendiente para su ejecución. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio investigado no contaron con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, aunado a que no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para realizar intervenciones mayores. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instrumentado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar si ejecuto la visita de verificación ordenada bajo el número de expediente ALC-CUA/237/2022-OB-VA, de ser el caso remitir la Resolución Administrativa correspondiente. -----

2. En materia de factibilidad de servicios.

Al respecto, El Artículo 51 fracción III de la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, establece que están obligados a solicitar los servicios de suministro de agua potable, descarga de aguas residuales, alcantarillado y drenaje las personas físicas o morales que realicen obras de construcción o urbanización. -----

Asimismo, el artículo 56 fracción I de la ley en comento señala que la instalación de las tomas de agua potable se deberá solicitar al Sistema de Aguas por los propietarios o poseedores de predios edificados. -----

Así también el artículo 61 fracción IV de la ley de referencia, establece que el Sistema de Aguas podrá restringir o suspender, según sea el caso, el servicio de agua potable, cuando no cumpla con las obligaciones contenidas en la Ley en comento, su reglamento y el Código Financiero del Distrito Federal y demás ordenamientos jurídicos aplicables. -----

Por otro lado, el artículo 71 de la Ley en cita, refiere que, para la prestación del servicio de drenaje y alcantarillado, el Sistema de Aguas, y cuando corresponda las delegaciones, regularán y controlarán las descargas de aguas residuales a los sistemas de drenaje, los cuales comprenden el drenaje sanitario, pluvial y colectores que integran la red hidráulica del Distrito Federal. El Sistema de Aguas asumirá el control de las descargas de aguas residuales o celebrará el convenio correspondiente con las delegaciones en los términos de la presente Ley y su Reglamento. -----

Asimismo, el artículo 72 de la ley en comento establece que están obligados a contratar el servicio de drenaje los propietarios, poseedores o usuarios que conforme a éste título están obligados a contratar el servicio de agua potable. -----

Al respecto, el artículo 73 de la Ley de referencia señala que queda prohibido a los propietarios o poseedores de un inmueble realizar la conexión clandestina de su descarga al drenaje. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-146-SOT-31

En este sentido, esta Subprocuraduría solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de referencia, asimismo informe si cuenta con la factibilidad de servicio para vivienda. Quien informó que de la revisión de los archivos de la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías informó que no localizó antecedente alguno sobre la emisión de Dictamen de factibilidad de servicios y descarga o ampliación del albañal. -----

En conclusión, la obra que se realiza en el predio investigado no cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios y descargas o ampliación de albañal. -----

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México llevar a cabo una visita de inspección a efecto de vigilar que no existan tomas o aprovechamientos clandestinos de agua de conformidad con el artículo 105 fracción VII de la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, y determinar conforme a derecho proceda. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Prolongación Reforma sin número, junto al número 49, Colonia San Pablo Chimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación HR/2/60/750 (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 60% mínimo de área libre, lote mínimo de 750 m² de terrero) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

Adicionalmente, se encuentra dentro del Área de Conservación Patrimonial por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que, en el predio denunciado, se desplanta un cuerpo constructivo de 1 nivel, el cual se encuentra en obra negra, en la azotea de ese nivel se advirtió material de construcción (arena, varilla, grava) y residuos sólidos de manejo especial (cascajo), durante la diligencia no se advirtieron actividades de construcción ni trabajadores. -----
3. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio investigado no contaron con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, aunado a que no contaron con dictamen técnico en materia de conservación patrimonial para realizar intervenciones mayores. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano instrumentado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-146-SOT-31

5. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar si ejecuto la visita de verificación ordenada bajo el número de expediente ALC-CUA/237/2022-OB-VA, de ser el caso remitir la Resolución Administrativa correspondiente. -----
6. La obra que se realiza en el predio investigado no cuenta con Dictamen de factibilidad de servicios y descargas o ampliación de albañal -----
7. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México llevar a cabo una visita de inspección a efecto de vigilar que no existan tomas o aprovechamientos clandestinos de agua de conformidad con el artículo 105 fracción VII de la Ley del Derecho al Acceso Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, y determinar conforme a derecho proceda. -----

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: -----

----- **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 la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y al Sistema de Aguas 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/IHG