



Expediente: PAOT-2022-1151-SOT-249

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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, 4, 51 fracción I, y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-1151-SOT-249 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de febrero 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Avenida Santa Fe número 498, Colonia Santa Fe, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de marzo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación) como es el Reglamento de Construcciones y la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa Fe" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 (ampliación)

Durante el reconocimiento de hechos realizado desde la vía pública, se constató un conjunto habitacional preexistente conformado por 2 torres de aproximadamente 33 y 35 niveles de altura, que en planta baja cuentan con diferentes establecimientos mercantiles en funcionamiento. Durante la diligencia no se observaron trabajadores, materiales ni actividades de construcción en ninguna de las torres; ver imágenes siguientes.



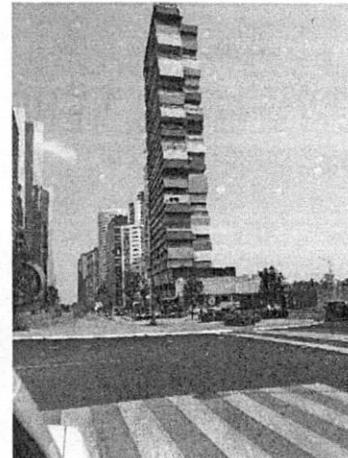
Expediente: PAOT-2022-1151-SOT-249



Parte posterior del inmueble



Frente del inmueble



Costado del inmueble

Al respecto, es importante señalar que los hechos objeto de denuncia también fueron investigados por personal adscrito a esta Subprocuraduría dentro del expediente PAOT-2016-IO-49-SOT-38, el cual fue concluido mediante Resolución administrativa de fecha 20 de julio de 2017, la cual es considerada información pública, de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y puede ser consultada en la página <http://www.paot.org.mx/resultados/resoluciones1.php> de esta Procuraduría.

En este sentido, se entenderá como resultado de la presente investigación lo señalado en la resolución en cita, a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En dicha resolución se determinó, entre otros aspectos, lo siguiente:

"(...) RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

(...)

3. *El apoderado legal de la propietaria del predio ofreció como medio de prueba diversas documentales entre las que se encuentran el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número V1-MC-003-11, con vigencia del 06 de mayo de 2011 al 06 de mayo de 2014 y prorroga del Registro de Manifestación de Construcción tipo "C" número 04/PMC/012/14/05, con vigencia del 06 de mayo de 2014 al 06 de mayo de 2017, para la construcción de 423 viviendas y comercio en 38 niveles, en una superficie total de construcción de 103,560.50 m², área libre de 3,085.10 m², equivalente al 40.69% de la superficie del predio (7,581.95 m²).*

4. *Al registrar la Manifestación de referencia en fecha 06 de mayo de 2011, al predio de mérito le aplicaba el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el **12 de septiembre del año 2000**, que le asignaba la zonificación **HSO/7.00 v.a.t./altura libre/30** (Habitacional Servicios y Oficinas, superficie máxima de construcción 37,523.97 m², altura libre, 30% mínimo de área libre). En este sentido, el proyecto constructivo registrado cumple con la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1.*

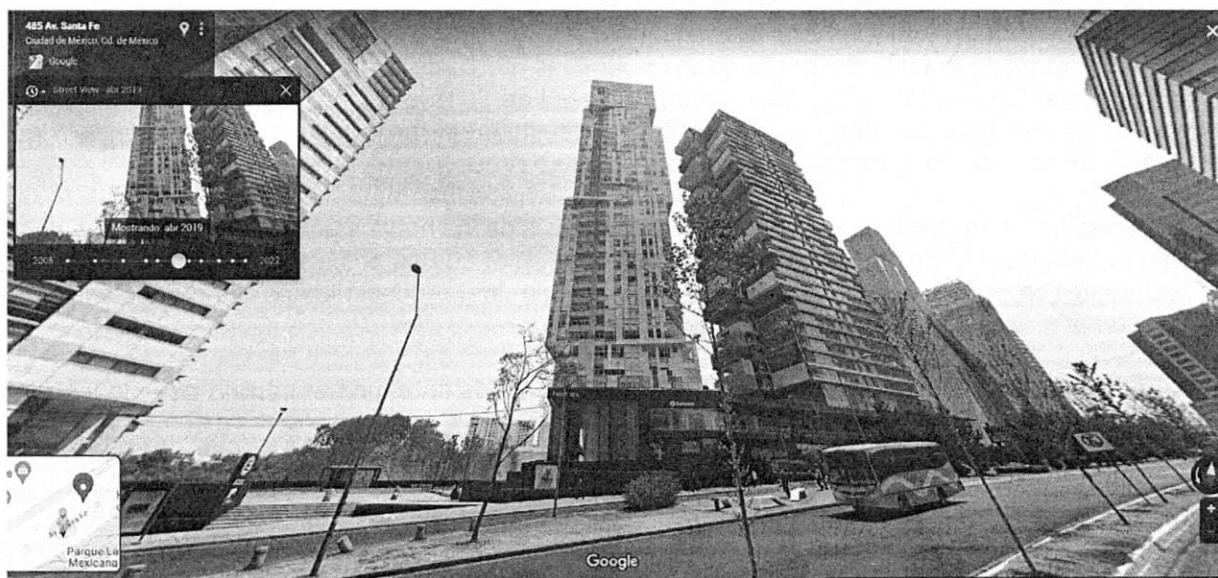
(...)



Expediente: PAOT-2022-1151-SOT-249

6. El Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010, establece que al predio de mérito le corresponde la zonificación HSO/7.00 v.a.t./altura libre/30, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 12 de septiembre del año 2000 (...)" -----

Es de señalar que, personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, observando que en abril de 2019 se observan 2 torres totalmente edificadas que en planta baja cuentan con diversos establecimientos mercantiles en operación, sin que se observen trabajos de construcción en proceso. -----



Fuente: Google Maps, abril 2019.

Adicional a lo anterior, a efecto de mejor proveer, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/592/2022 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó contar entre otros documentos con el Registro de Manifestación de Construcción V1-MC/014/18 de fecha 21 de septiembre de 2018 para actividades de ampliación de la construcción existente y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 61929-181-MAIV10 de fecha 05 de noviembre de 2010, presentado para el trámite de dicho registro. -----

Asimismo, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2256/2022, la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con diversas Constancias y/o Certificados de Zonificación de Uso de Suelo emitidos para el predio objeto de denuncia, entre los que se encuentra el Certificado con número de folio 61929-181MAIV10, el cual fue presentado para tramitar el proyecto constructivo en el predio en cuestión, el cual validaba el potencial de desarrollo del inmueble existente. -----

En conclusión, se constató un conjunto habitacional preexistente conformado por 2 torres de aproximadamente 33 y 35 niveles de altura que en planta baja cuentan con diversos establecimientos mercantiles en funcionamiento, sin que se observaran trabajos de construcción (ampliación), materiales ni trabajadores. Asimismo, del análisis multitemporal realizado se desprende que desde abril de 2019 existen los inmuebles constatados durante el reconocimiento de hechos, por lo que al momento de emisión de la presente no se determinan incumplimientos en materia de construcción y zonificación. -----



Expediente: PAOT-2022-1151-SOT-249

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 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado desde la vía pública, se constató un conjunto habitacional preexistente conformado por 2 torres 33 y 35 niveles de altura, que en planta baja cuentan con diferentes establecimientos mercantiles en funcionamiento. Durante la diligencia no se observaron trabajadores, materiales ni actividades de construcción (ampliación) en alguna de las torres.
2. Del análisis multitemporal de las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps, utilizando la herramienta Street View, se observó que en abril de 2019 existen 2 torres totalmente edificadas que en planta baja cuentan con diversos establecimientos mercantiles en operación, sin que se observen trabajos de construcción y/o ampliación en proceso.

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.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en el momento en que conozcan de irregularidades en materia ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia respectiva ante esta Autoridad.

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.

CUARTO.- 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.

GP/RMCG/CAH
[Firma]