

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

14 DIC 2017

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2984-SOT-1215, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de septiembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo [por la operación de oficinas] y zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Secretaría de Marina números 449 y 451, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de septiembre de 2017.-----

Ahora bien, de las documentales integradas en el expediente al rubro citado, se cuenta con copia simple de la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y de la consulta por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que la ubicación correcta de los hechos denunciados corresponde a Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, por lo que en adelante se tendrá el domicilio señalado en el último término, como la localización de los hechos investigados.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos 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, V, VII, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el 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 (uso de suelo [por la operación de oficinas] y zonificación: niveles)

a) uso de suelo (por la operación de oficinas)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató la operación de oficinas en su interior.-----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa), en donde el uso de suelo de oficinas se encuentra permitido.-----

En ese sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de denuncia, a cumplir con los permisos y/o autorizaciones que le permitan realizar las actividades de oficina en el sitio, por lo que una persona que se ostentó como representante legal del inmueble investigado, compareció en las instalaciones de esta Procuraduría y realizó diversas manifestaciones, aportando entre otras documentales, copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 44683-151SHAL17, emitido en fecha 29 de junio de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se acredita, entre otros, el aprovechamiento de suelo de oficinas y despachos en el sitio objeto de denuncia.-----

Asimismo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta en el portal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en fecha 08 de diciembre de 2017, en la que se hizo constar la emisión por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, del Certificado Único de Zonificación comentado en el párrafo previo.-----

En virtud de lo anterior, del análisis de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la operación de oficinas en el inmueble ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se encuentran permitidas en la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa), aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos.-----

b) zonificación (niveles)

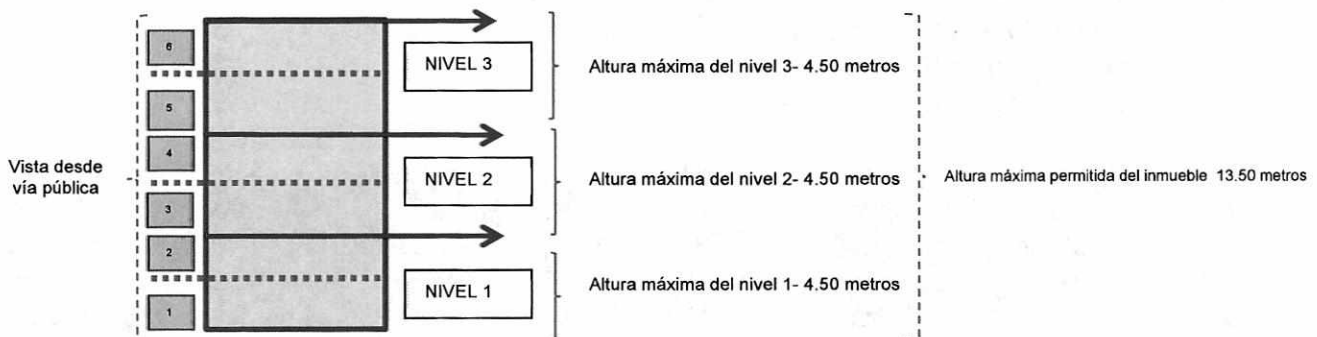
Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató desde la vía pública un inmueble totalmente edificado y ocupado, aparentemente de 6 niveles de altura.-----



Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos vigente, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa).-----

En ese sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante legal del inmueble objeto de denuncia, a comparecer en las instalaciones que ocupa esta Procuraduría, con la finalidad de manifestarse respecto a los hechos objeto de investigación, por lo que una persona que se ostentó como representante legal manifestó, entre otros aspectos, que el inmueble cuenta con 3 niveles en la altura máxima de entresijos que permite la Norma General de Ordenación número 7 de alturas de edificación, razón por la que desde la vía pública se observan 6 niveles y no los 3 existentes en el sitio.-----

Relacionando con lo señalado en el párrafo anterior, de la consulta al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, se desprende que al predio le aplica la Norma General de Ordenación número 7 de alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, la cual prevé que la altura máxima de entre pisos para uso habitacional es de 3.60 metros y para otros usos (como es el caso de las oficinas) 4.50 metros de altura, por lo que en relación con la zonificación aplicable (3 niveles máximos de altura) y con el uso de oficinas que se le da al inmueble investigado, se desprende que en el sitio se permitiría una altura máxima de 13.50 metros en el inmueble investigado (3 niveles de 4.50 metros de altura).-----



En la imagen se representa la altura máxima del inmueble, tomando en cuenta la altura máxima permitida por nivel, de conformidad con la Norma General de Ordenación 7 de alturas de edificación.

En virtud de lo anterior, se desprende que el inmueble ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el máximo permitido de altura en cada uno de sus 3 niveles (4.50 metros por tener uso de oficinas), lo que cumple con los niveles permitidos en la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos y la Norma General de Ordenación número 7 de alturas de edificación.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de denuncia, ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató un inmueble existente completamente ejecutado, sin actividades de obra y/o indicio que presuma su ejecución.----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que no se cuenta con antecedentes de documentales que acrediten que actualmente se lleven a cabo actividades de construcción en el predio objeto de denuncia.-----

En razón de lo anterior, derivado del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Entidad, no se constataron actividades de ejecución de obra nueva en el predio objeto de denuncia.-----

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Secretaría de Marina números 449, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se constató la existencia de un inmueble totalmente edificado de 3 niveles con una altura de entresijos de 4.50 metros cada nivel, así como la operación de oficinas en el lugar. No se constató la ejecución de obra, materiales, herramientas ni equipo de construcción.-----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos le aplica la zonificación HC/3/30/Z (Habitacional con comercio, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique el programa), en donde el uso de suelo de oficinas se encuentra permitido y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 44683-151SHAL17, emitido en fecha 29 de junio de 2017 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega al uso de suelo y zonificación aplicable.-----
3. El inmueble, se apega a la Norma General de Ordenación número 7 de alturas de edificación, la cual prevé que la altura máxima de entre pisos es de 4.50 metros por nivel de altura para usos distintos al habitacional (en el caso de oficinas), razón por la cual tiene una altura aproximada de 13.50 metros. ---
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que no se cuenta con antecedentes de Registro de Manifestación de Construcción que acredite que actualmente se lleven a cabo actividades de construcción en el predio objeto de denuncia.-----

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. -----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MB/CRLG

