



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**12 DIC 2023,**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I 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, 1, 3, 4, 51 fracciones I y II y, 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-5030-SOT-1806 y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94 relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 11 de diciembre de 2019, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en calle Fabrica de Cartuchos manzana XII lote 6, colonia Lomas de Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero de 2020. -----

Con fecha 29 de enero de 2021, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Fabrica de Cartuchos número 58, colonia Lomas de Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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; 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, 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 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. -----



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

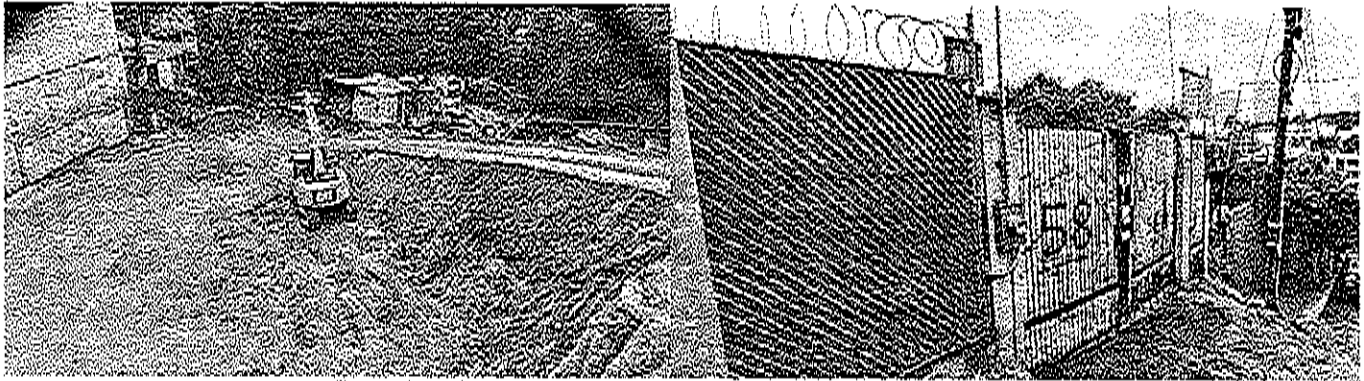
## **ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)**

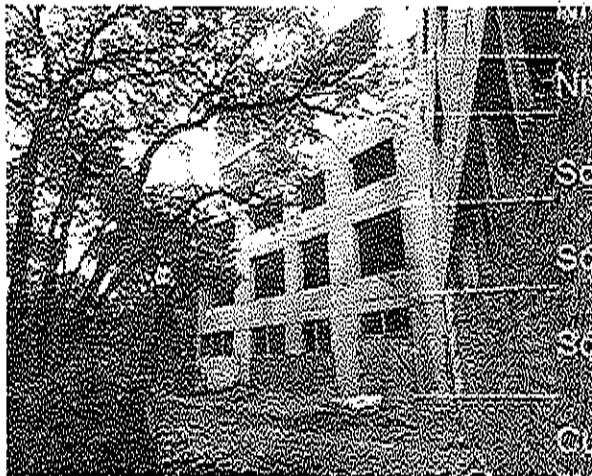
Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio con pendiente descendente delimitado con malla ciclónica y un zaguán que ostenta el número 58, al interior se realizaban actividades de construcción consistentes en la excavación, nivelación y preparación del terreno, identificando letrero con datos de la obra. Posteriormente, en una nueva visita, personal encargado de obra permitió el acceso a al personal de esta Entidad, para realizar un recorrido en el cual se identificó que en el predio se desplantaba un cuerpo constructivo en obra negra con 6 niveles bajo el nivel de banqueteta a partir de su desplante, de los cuales, a decir del personal encargado de la obra, 2 niveles son de uso habitacional, 3 niveles para sótanos y un nivel para el cuarto de máquinas e instalaciones. En la última diligencia, se constató el desplante de un cuerpo constructivo en etapa de acabados con 7 niveles de altura sobre el nivel de banqueteta, donde el último nivel se encuentra remetido, sin que se observara letrero con datos de la obra. -----



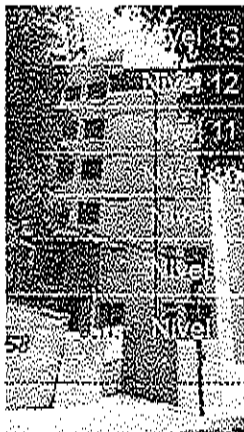
Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 20 de enero de 2020.



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 04 de octubre de 2021.



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 18 de octubre de 2023.

En este sentido, de la consulta al portal SIG-CiudadMX de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio denunciado se localiza en suelo urbano y se conforma por 2 predios con cuentas catastrales: 356\_712\_01 y 356\_713\_02, con superficies de 203.00 m<sup>2</sup> y 2,271.00 m<sup>2</sup>, identificados como calle Fábrica de Cartuchos 3ª sección lote 1 manzana VI y Fábrica de Cartuchos manzana XII, lote 6, respectivamente, ambos con zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Asimismo, en dicha consulta se identificaron los Certificados Únicos de Zonificación del Suelo con folio 841-151DUDA18, con fecha de expedición 12 de enero de 2018, y número de folio ilegible por encontrarse testado, con fecha de expedición 17 de noviembre de 2021, respectivamente para ambos predios, en los cuales se hace referencia al domicilio Calle Fábrica de Cartuchos número 58, Colonia Lomas del Chamizal, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos con una superficie de predio de 2, 916.00 m<sup>2</sup>. -----



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

Al respecto, de la información obtenida del sobrevuelo dron realizado el 04 de octubre de 2021 y de la sobreposición del polígono obtenido, respecto a la versión digital simplificada del plano para difusión del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, se tiene que al predio denunciado le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

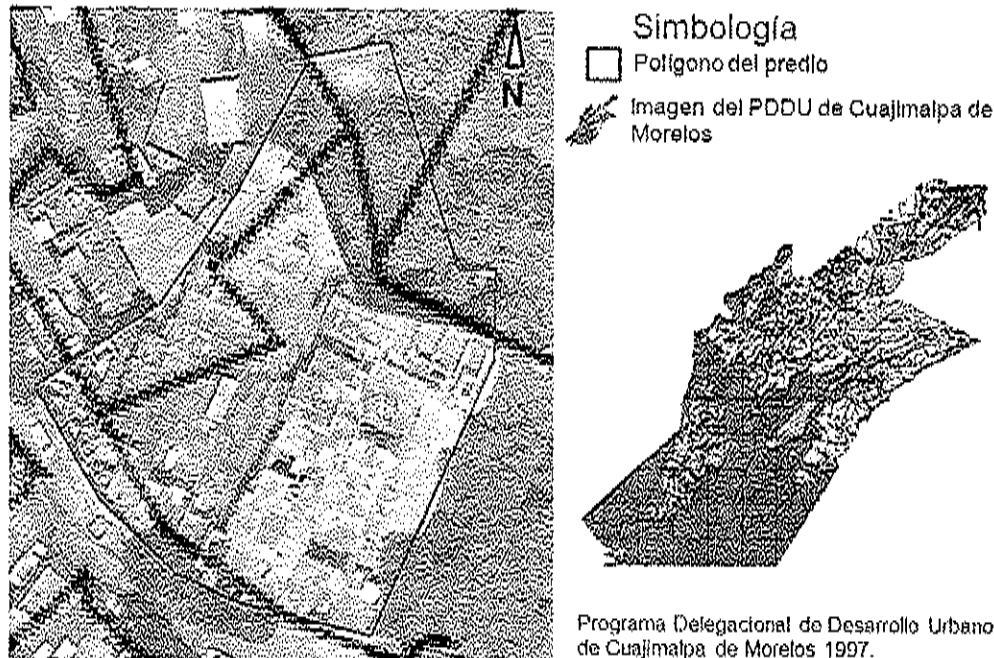


Imagen 1. Sobreposición del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos (1997), sobre imagen ortomosaico

Es importante señalar, que para el caso que nos ocupa aplica la Norma General de Ordenación número 2, publicada en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal en fecha 08 de abril de 2005, en la cual se establece lo siguiente: -----

**"(...) 2. TERRENOS CON PENDIENTE NATURAL EN SUELO URBANO**

*a) En pendiente descendente, en relación con la ubicación de la banquetta: El número de niveles que señala la zonificación, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante.*

*En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención hasta 3.50 m de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 m, solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.*

*En predios con pendiente mayor al 30 % y menor al 65% será factible incrementar la altura hasta 7 niveles ó 21 m de altura, a partir del desplante de la construcción hasta el nivel de terreno. Lo anterior sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banquetta.*

*La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65 %, el área restante deberá respetarse como área jardinada y, en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.*



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

*Los niveles por debajo del nivel de banqueta pueden ser habitables, siempre y cuando cumplan con el Reglamento de Construcciones en cuanto a la ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.*

*Para los árboles localizados dentro del área a construir, el propietario o poseedor deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley Ambiental del Distrito Federal (...).* -----

Adicionalmente, de la consulta al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG-PAOT) se identificó que el sitio objeto de investigación colinda con el Área de Valor Ambiental con categoría de barranca denominada "Barranca El Zapote". -----

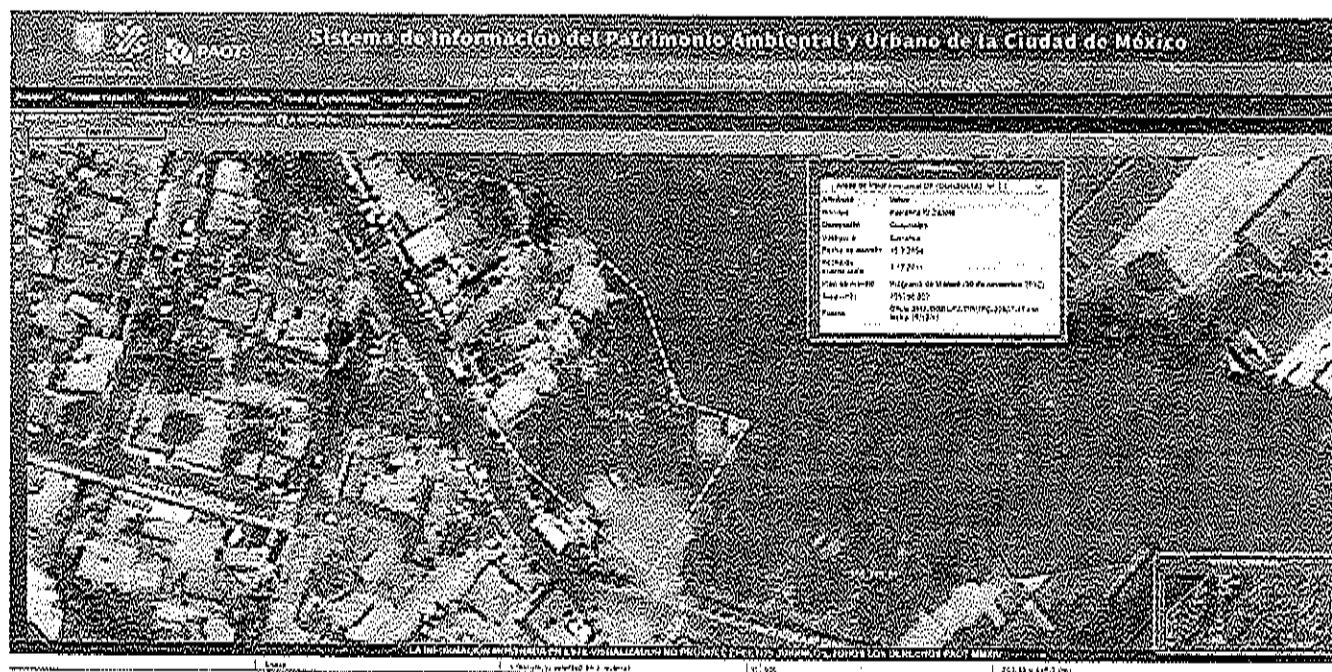


Imagen 2. Fuente: SIG-PAOT, Inventario de las Áreas de Valor Ambiental

Ahora bien, en atención al oficio PAOT-05-300/300-00158-2020 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderada legal de la inmobiliaria propietaria del predio de referencia, remitió diversas documentales relacionadas con las actividades que se realizan en el predio, entre las que se encuentran las siguientes: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/514/16 expedida el 05 de octubre de 2016, en la que al predio de interés se le asignó el número oficial 58 de la Fábrica de Cartuchos, y se especifica que colinda con área valor ambiental con categoría de barranca. -----
2. Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/023/18, expedido el 15 de junio de 2018 con vigencia al 15 de junio de 2021, para la construcción de 49 viviendas de 5 niveles de altura y 3 sótanos, en un predio con superficie de 2,916.00 m<sup>2</sup>, con superficie de desplante de 1,225.63 m<sup>2</sup> (equivalente al 42.05%), superficie de área libre de 1,690.37 m<sup>2</sup> (equivalente al 57.94%), superficie total por construir de 10,953.70 m<sup>2</sup>, de los cuales 3,674.05 m<sup>2</sup> corresponden





**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

a superficie de construcción sobre nivel de banqueteta y 7,279.66 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bajo nivel de banqueteta, de los cuales 2,449.53 m<sup>2</sup> corresponden a superficie habitable bajo nivel de banqueteta. -----

3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151-DUDA18 de fecha de expedición 12 de enero de 2018, en el cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos al predio le aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, certifica que "(...) De acuerdo con el oficio SEDUVI/DGDU/0911/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, relacionado con el DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 para el predio ubicado en (...) la superficie máxima de construcción permitida es: 6,123.60 m<sup>2</sup> con una superficie máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) y una superficie de área libre mínima de 1,689.96 m<sup>2</sup> (57.95%) (...)". -----
4. Resolución administrativa número SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018 de fecha 26 de septiembre de 2018, emitida por la entonces Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para el proyecto denominado "Fabrica de Cartuchos", el cual consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional para 49 departamentos, de los cuales 30 se encuentra distribuidos en 3 niveles sobre nivel medio de banqueteta en una superficie de construcción de 3,673.64 m<sup>2</sup>, y 19 departamentos en 2 niveles bajo nivel medio de banqueteta en una superficie de construcción de 2,449.83 m<sup>2</sup>; adicionalmente, el proyecto contara con 2 sótanos destinados a estacionamiento, obteniendo una superficie total de construcción de 10,917.94 m<sup>2</sup>. -----
5. Planos arquitectónicos con sellos de registrado en Ventanilla Única de la Alcaldía relacionados con el registro de Manifestación de Construcción V1-MB/023/18, con claves ARQ-01 "Sótano 3", ARQ-02 "Sótano 2", ARQ-03 "Sótano 1", AQR-04 "Nivel -3.60", ARQ-05 "Planta nivel -0.90", ARQ-06 "Planta baja nivel +1.80", ARQ-07 "Planta tipo +4.50 y +7.20", ARQ-08 "Planta nivel +9.90", ARQ-09 "Planta de conjunto", ARQ-10 "Corte A-A", ARQ-11 "Corte B - B'", ARQ-12 "Fachada", ARQ-13 "Fachada posterior", ARQ-14 "Corte x fachada 01" y ARQ-15 "Plano de normatividad". --

Por otro lado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, permitió a personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizar la consulta al expediente formado para el predio de mérito, en la cual se obtuvo copia simple de las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/514/16 expedida el 05 de octubre de 2016, en la que al predio de interés se le asignó el número oficial 58 de la Fábrica de Cartuchos, y se especifica que colinda con el área valor ambiental con categoría de barranca. -----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/023/18, de fecha de expedición 15 de junio de 2018 con vigencia al 15 de junio de 2021, para la construcción de 49 viviendas de 5 niveles de altura y 3 sótanos, con superficie de desplante de 1,225.63 m<sup>2</sup> (equivalente al 42.05%), superficie de área libre de 1,690.37 m<sup>2</sup> (equivalente al 57.94%), superficie total por construir de 10,953.70 m<sup>2</sup>, de los cuales 3,674.05 m<sup>2</sup> corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueteta y 7,279.66 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bajo nivel de banqueteta, de los cuales 2,449.53 m<sup>2</sup> corresponden a superficie habitable bajo nivel de banqueteta. -----



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

- Memoria descriptiva de proyecto con sello de registrado en Ventanilla Única de la Alcaldía relacionada con el Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/023/18, en la cual se asentó la construcción de 49 departamentos distribuidos en 3 niveles sobre nivel de banquetta (10 departamentos por nivel) con una superficie de construcción de 3,674.05 m<sup>2</sup> y 19 departamentos en 2 niveles bajo nivel de banquetta (9 departamentos en un nivel y 10 departamentos en otro nivel) con una superficie de construcción de 2,449.53 m<sup>2</sup>, así como 3 sótanos con 4,830.13 m<sup>2</sup>. Una superficie total de construcción de 10,953.71 m<sup>2</sup>, 1,225.63 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 1,690.37 m<sup>2</sup> de superficie de área libre. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151-DUDA18 de fecha de expedición 12 de enero de 2018, en el cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos al predio le aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre). Adicionalmente, certifica que "(...) De acuerdo con el oficio SEDUVI/DGDU/0911/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, relacionado con el DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 para el predio ubicado en (...) la superficie máxima de construcción permitida es: 6,123.60 m<sup>2</sup> con una superficie máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) y una superficie de área libre mínima de 1,689.96 m<sup>2</sup> (57.95%) (...)". -----
- Oficio SEDUVI/DGDU/0911/2016 de fecha 14 de noviembre de 2023, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, relacionado con el "(...) **DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano para una construcción de 7 niveles para 49 departamentos, en una superficie de terreno de 2,916 m<sup>2</sup>, contando con 3 niveles (P.B. +2 niveles) para uso de vivienda sobre nivel de banquetta y 4 niveles bajo nivel de la misma, de los cuales 2 niveles serán habitables, por lo que cuantificaran para el potencial constructivo y 2 para el uso de estacionamiento, la construcción tendrá un área máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) a partir del nivel 1 (P.B.) sobre nivel de banquetta, dejando un área libre mínima de 1,689.96 m<sup>2</sup> (57.95%), para el predio ubicado en la calle **Fabrica de Cartuchos No. 58, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos.** Quedando condicionado a: 1.- Respetar la superficie máxima de construcción de 6,123.60 m<sup>2</sup> (...)". -----**

Asimismo, a petición de esta Entidad, mediante oficio DGEIRA/SAJAOC-SUB/00394/2020, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó contar con Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, de fecha 27 de septiembre de 2018, mediante la cual se autorizó de manera condicionada la realización del proyecto denominado "Fabrica de Cartuchos", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional para 49 departamentos de los cuales 30 se encuentra distribuidos en 3 niveles sobre nivel medio de banquetta en una superficie de construcción de 3,673.64 m<sup>2</sup>, y 19 departamentos en 2 niveles bajo nivel medio de banquetta, en una superficie de construcción de 2,449.83 m<sup>2</sup>; adicionalmente el proyecto contara con 2 sótanos destinados a estacionamiento, obteniendo una superficie total de construcción de 10,917.94 m<sup>2</sup> (6,123.47 m<sup>2</sup> de superficie total de vivienda y 4,793.94 m<sup>2</sup> de superficie total de estacionamiento). -----



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

Lo anterior se traduce en lo siguiente: -----

	CUZUS folio: 841-151-DUDA18 DICTAMEN PROCEDENTE SEDUVI/DGDU/0911/2016	REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B Folio: V1-MB/023/18	MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO	Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA /013217/2018
SUPERFICIE DEL PREDIO	2,916.00 m <sup>2</sup>			
ZONIFICACIÓN	N.G.O. No.2 "Terrenos con pendiente natural"	N.G.O. No.2 "Terrenos con pendiente natural"	---	---
SUPERFICIE DE DESPLANTE	1,226.04 m <sup>2</sup> (42.05%)	1,225.63 m <sup>2</sup> (42.05%)	1,225.63 m <sup>2</sup> (42.03%)	1,226.04 m <sup>2</sup> (42.05%)
SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE	1,689.95 (57.95%)	1,690.37 m <sup>2</sup> (57.94%)	1,690.37 m <sup>2</sup> (57.97%)	1,689.95 m <sup>2</sup> (57.95%)
NIVELES	7 niveles  (3 niveles para uso de vivienda sobre nivel de banqueta y 4 niveles bajo nivel de banqueta (2 de uso de vivienda y 2 para estacionamiento))	8 niveles  5 habitables y 3 sótanos	8 niveles  *3 habitables sobre nivel de banqueta *2 habitables bajo nivel de banqueta *3 sótanos bajo nivel de banqueta	8 niveles  *3 habitables sobre nivel de banqueta *2 habitables bajo nivel de banqueta *3 sótanos bajo nivel de banqueta
VIVIENDAS	49	49	49	49
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN	---	10,953.70 m <sup>2</sup>	10,953.70 m <sup>2</sup>	10,917.41 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN DE USO HABITACIONAL	6,123.60 m <sup>2</sup>	6,123.58 m <sup>2</sup>	6,123.60 m <sup>2</sup>	6,123.47 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE NIVEL DE BANQUETA	---	3,674.05 m <sup>2</sup>	3,674.05 m <sup>2</sup>	3,673.64 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN BAJO NIVEL DE BANQUETA	---	7,279.66 m <sup>2</sup>  De los cuales 2,449.53 m <sup>2</sup> son superficie habitable bajo nivel de banqueta	7,279.66 m <sup>2</sup>  De los cuales 2,449.53 m <sup>2</sup> son superficie habitable bajo nivel de banqueta	7,243.77 m <sup>2</sup>  De los cuales 2,449.83 m <sup>2</sup> son superficie habitable bajo nivel de banqueta

Por lo anterior, para el proyecto de referencia se tiene autorizada la construcción de 7 niveles a partir de su desplante, de los cuales corresponden 3 niveles sobre nivel de banqueta y 4 bajo nivel de banqueta (2 de uso habitacional y 2 para estacionamiento), indicados en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18 y el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016. Sin embargo, del análisis al Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18, la memoria descriptiva del proyecto y el plano ARQ-10; se tiene que el proyecto contempla un total de 8 niveles (3 sobre nivel de banqueta y 5 bajo nivel de banqueta, considerando el cuarto de máquinas), es decir, el proyecto registrado rebasa en un nivel, los 7 niveles permitidos en el Certificado en mención. -----

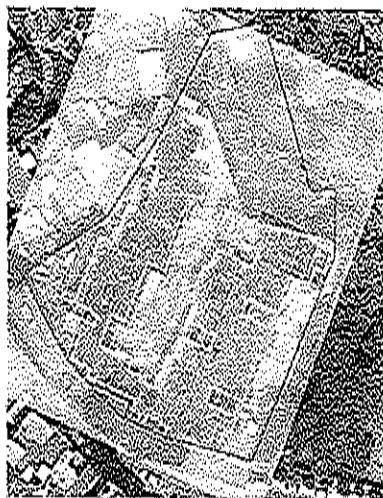
Adicionalmente, en la imagen obtenida del sobrevuelo con DRON realizado por personal adscrito a esta Procuraduría en fecha 04 de octubre de 2021 se identificó una superficie de desplante del proyecto de 1,346.37 m<sup>2</sup>; por lo tanto, la obra ejecutada rebasó en 120.74 m<sup>2</sup> y 122.16 m<sup>2</sup> la superficie de desplante manifestada en el Registro de Manifestación de Construcción número V1-MB/023/18 y en el plano arquitectónico con clave ARQ-15, es decir, 1,225.63 m<sup>2</sup> y 1,224.21 m<sup>2</sup>, respectivamente. Adicionalmente, el proyecto rebasa la superficie máxima de desplante autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, donde se establece una superficie de 1,226.04 m<sup>2</sup>, es decir, el proyecto cuenta con 120.33 m<sup>2</sup> adicionales a los autorizados de desplante. -----



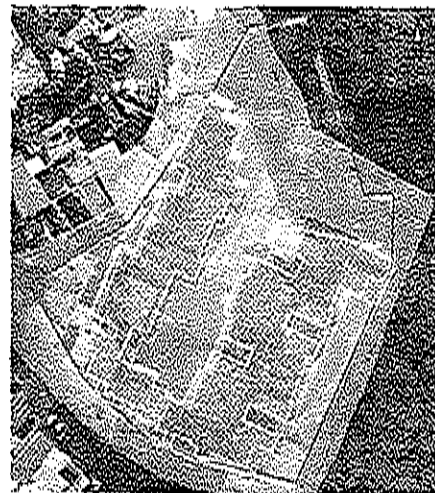


**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

Por otra parte, en la imagen obtenida del sobrevuelo realizado en fecha 18 de octubre de 2023 se identificó que el inmueble cuenta con 13 niveles (7 sobre nivel de banquetta y 6 bajo nivel de banquetta), observando que la superficie de desplante mantiene la misma forma y superficie respecto a la imagen obtenida en 2021, es decir, cuenta con 1,346.37 m<sup>2</sup> de superficie de desplante.



**Simbología**  
□ Polígono del predio  
□ Polígono de desplante de construcción  
imagen ortomosaico  
□ Polígono de desplante de construcción  
plano  
□ Ortomosaico obtenido del vuelo de  
drón con sobreposición del Plano  
clave ARQ-15



**Simbología**  
□ Polígono del predio  
□ Polígono de desplante de construcción  
en corte de vuelo de imagen  
ortomosaico  
□ Polígono de desplante de construcción  
en plano ARQ-15  
□ Ortomosaico obtenido del vuelo de  
drón con sobreposición del  
Plano clave ARQ-15

Imagen 3. Polígono de desplante de construcción obtenido de la sobreposición de imagen ortomosaico obtenida el 04 de octubre de 2021, con el plano clave ARQ-15.

Imagen 4. Polígono de desplante de construcción obtenido de la sobreposición de imagen ortomosaico obtenida el 18 de octubre de 2023, con el plano clave ARQ-15.

Adicionalmente, es de señalar que en la memoria descriptiva del proyecto se tiene que en los 5 niveles habitables existen 49 viviendas, 19 bajo nivel de banquetta (distribuidas en 9 y 10 viviendas en cada uno de los 2 niveles) y 30 sobre nivel de banquetta (distribuidas en 10 viviendas por cada uno de los 3 niveles); por lo tanto, considerando que la obra cuenta con 4 niveles habitables adicionales sobre nivel de banquetta, se infiere que contará con 40 viviendas adicionales (distribuidas en 10 viviendas por nivel), es decir, el proyecto se encuentra conformado por un total de 89 viviendas.

En este sentido, es importante destacar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18 y el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016, **autorizan un área máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) y una superficie máxima de construcción de 6,123.60 m<sup>2</sup> en 7 niveles de altura**, considerando 3 niveles (P.B. +2 niveles) para uso de vivienda sobre nivel de banquetta y 4 niveles bajo nivel de la misma, de los cuales 2 niveles serán habitables (cuantificaran para el potencial constructivo) y 2 para el uso de estacionamiento.

No obstante lo anterior, de la imagen obtenida en el sobrevuelo realizado en 2023, se tiene que en el predio de interés **se desplantó un inmueble de 13 niveles de altura** a partir del desplante, de los cuales **9 son habitables** (7 sobre nivel de banquetta y 2 bajo nivel de banquetta) que representan **una superficie de construcción habitable** (cuantificable para el potencial constructivo) **de 12,117.33 m<sup>2</sup> (9,424.59 m<sup>2</sup> sobre nivel de banquetta y 2,692.74 m<sup>2</sup> bajo nivel de banquetta), considerando un desplante de 1,346.37 m<sup>2</sup> por nivel**. Adicionalmente, cuenta con **3 sótanos para estacionamiento** con una superficie de construcción no cuantificable de 6,488.85 m<sup>2</sup> (2,162.95 m<sup>2</sup> por sótano) **y un nivel de cuarto de máquinas con 572.77 m<sup>2</sup> de superficie de construcción**, es decir, la **superficie de construcción bajo nivel de banquetta** (no cuantificable para el potencial constructivo) **es de 7,061.62 m<sup>2</sup>, obteniendo una superficie total de construcción de 19,178.95 m<sup>2</sup>.**



Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94

Por lo tanto, la construcción ejecutada incumple el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas y superficie máxima de construcción (cuantificable para el potencial constructivo) autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, mismo que fue utilizado para el trámite del Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18, toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales y 5,993.73 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo. -----

Adicionalmente, al hacer la comparación con lo autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18 y lo manifestado en la memoria descriptiva que acompaña dicho registro, se tienen incumplimientos en el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas, superficie total de construcción y superficie máxima de construcción (cuantificable para el potencial constructivo), toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 120.74 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales, 8,225.25 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción y 5,993.75 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo. -----

Lo descrito anteriormente se traduce en lo siguiente: -----

	Análisis de la información obtenida en el sobrevuelo de fecha 18 de octubre de 2023, realizado por personal de PAOT	Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18	Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18 y memoria descriptiva del proyecto	Incumplimientos identificados	
				Certificado vs Análisis PAOT	Registro vs Análisis PAOT
NUMERO DE NIVELES	13  7 s.n.b habitables 2 b.n.b habitables 3 b.n.b para sótanos de estacionamiento 1 b.n.b. para cuarto de maquinas	7  3 s.n.b. habitables 2 b.n.b habitables 2 b.n.b para sótanos de estacionamientos	8**  3 s.n.b. habitables 2 b.n.b habitables 2 b.n.b para sótanos de estacionamientos 1 b.n.b. para cuarto de maquinas	6 niveles adicionales  4 s.n.b. habitables 1 b.n.b para sótanos 1 b.n.b. para cuarto de maquinas	6 niveles adicionales  4 s.n.b. habitables 1 b.n.b para sótanos 1 b.n.b. para cuarto de maquinas
SUPERFICIE DE DESPLANTE	1,346.37 m <sup>2</sup>	1,226.04 m <sup>2</sup>	1,225.63 m <sup>2</sup>	120.33 m <sup>2</sup> adicionales	120.74 m <sup>2</sup> adicionales
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19,178.95 m <sup>2</sup>	---	10,953.70 m <sup>2</sup>	---	8,225.25 m <sup>2</sup> adicionales
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (cuantificable para el potencial constructivo)	12,117.33 m <sup>2</sup>	6,123.60 m <sup>2</sup>	6,123.58 m <sup>2</sup>	5,993.73 m <sup>2</sup> adicionales	5,993.75 m <sup>2</sup> adicionales
VIVIENDAS	---	49	49	40 viviendas adicionales	40 viviendas adicionales
s.n.b: sobre nivel de banqueteta b.n.b: bajo nivel de banqueteta **Se registró un nivel adicional a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18					



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

Asimismo, para mejor entendimiento de lo anterior, se presentan imágenes en las cuales es posible visualizar los niveles y superficie de construcción adicionales: -----

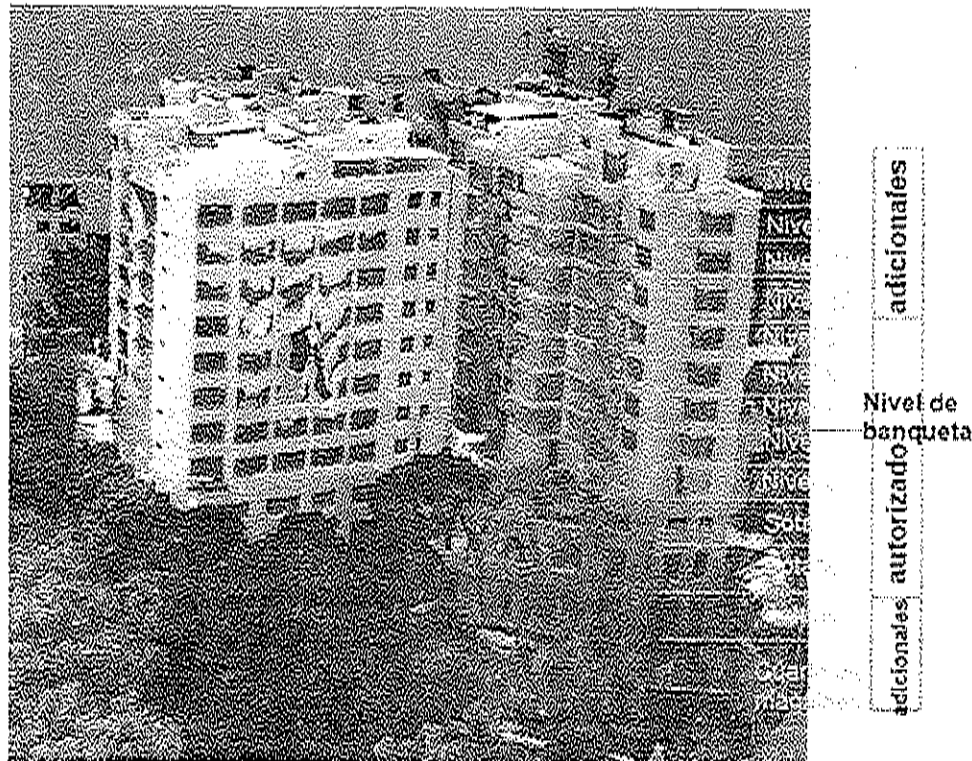


Imagen 5. Imagen ortomosaico con desplante de la construcción

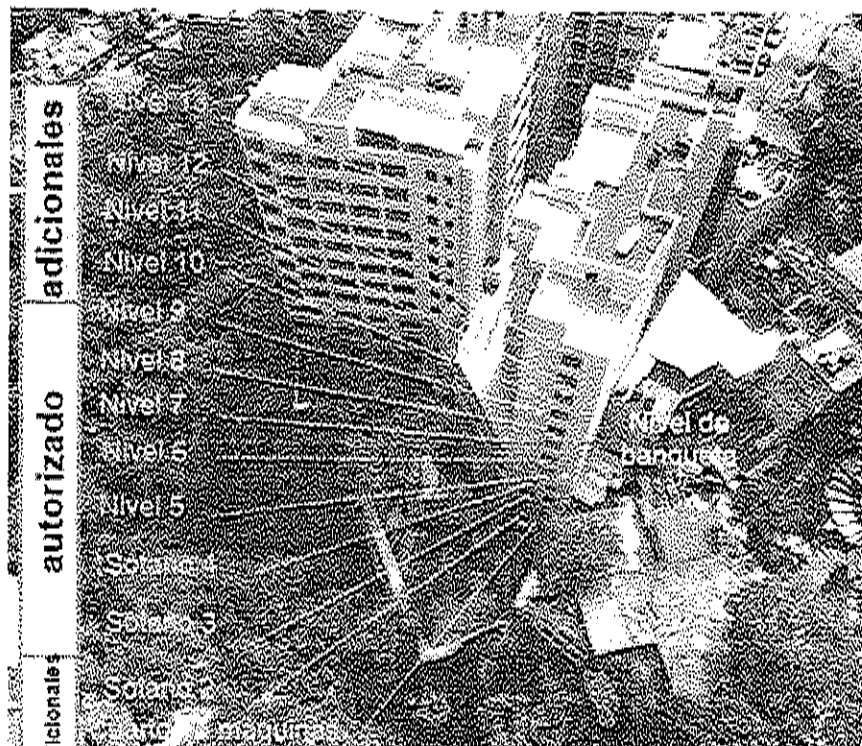


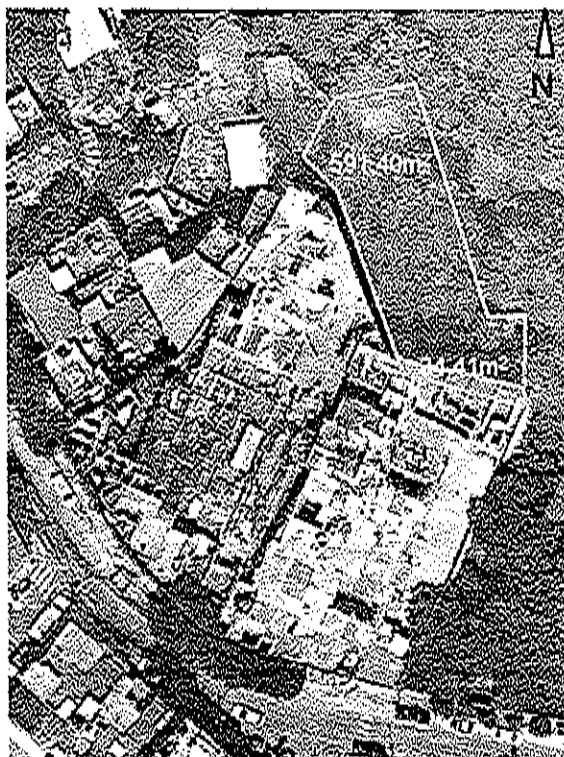
Imagen 6. Imagen ortomosaico con desplante de la construcción



Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94

Por otra parte, en materia ambiental, el proyecto cuenta con Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, mediante la cual se autorizó de manera condicionada la realización del proyecto denominado "Fabrica de Cartuchos", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional para 49 departamentos de los cuales 30 se encuentra distribuidos en 3 niveles sobre nivel medio de banquetta en una superficie de construcción de 3,673.64 m<sup>2</sup>, y 19 departamentos en 2 niveles bajo nivel medio de banquetta, en una superficie de construcción de 2,449.83 m<sup>2</sup>; adicionalmente el proyecto contará con 2 sótanos destinados a estacionamiento, obteniendo una superficie total de construcción de 10,917.94 m<sup>2</sup> (6,123.47 m<sup>2</sup> de superficie total de vivienda y 4,793.94 m<sup>2</sup> de superficie total de estacionamiento). Asimismo, en el RESUELVE TERCERO establece las condicionantes como medidas de mitigación para la etapa de demolición, preparación del sitio, construcción e instalación del proyecto, dentro de las cuales en el apartado 5.2 determina lo siguiente "(...) queda estrictamente prohibido realizar cualquier tipo de construcción o relleno de la fracción del Domicilio que se ubica inmersa en el **AVA** para uso del **Proyecto** (...)". -----

En este sentido, personal adscrito a esta Entidad realizó la sobreposición de la imagen ortomosaico del predio de interés, respecto al polígono del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca El Zapote", en la cual se visualizó que en su extremo posterior (noroeste) tiene una superficie de terreno de 591.40 m<sup>2</sup> que forman parte de dicha Área de Valor ; sin embargo, el cuerpo constructivo bajo nivel de banquetta tiene una superficie de desplante de 34.41 m<sup>2</sup> dentro de la "Barranca el Zapote", es decir, contraviene con lo dispuesto en la condicionante 5.2 de la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018. ---

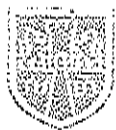


#### Simbología

- Polígono del predio
- Afectación en AVA por desplante
- Superficie del predio en AVA
- Polígono de AVA "Barranca El Zapote"
- Imagen ortomosaico obtenido del vuelo de dron 04/10/2021

El desplante del predio de interés afecta una superficie aproximada de 34.41m<sup>2</sup>, del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca El Zapote".

Imagen 7.: Análisis de afectaciones al AVA, obtenido de la sobreposición de imagen ortomosaico con polígono del AVA "Barranca El Zapote"



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

Adicionalmente, es de señalar que el proyecto descrito en la autorización en materia de impacto ambiental refiere que en los 5 niveles habitables existen 49 viviendas, 19 bajo nivel de banquetta (distribuidas en 9 y 10 viviendas en cada uno de los 2 niveles) y 30 sobre nivel de banquetta (distribuidas en 10 viviendas por cada uno de los 3 niveles); por lo tanto, considerando que la obra cuenta con 4 niveles habitables adicionales sobre nivel de banquetta, se infiere que contará con 40 viviendas adicionales (distribuidas en 10 viviendas por nivel), es decir, el proyecto se encuentra conformado por un total de 89 viviendas. -----

Al respecto, al hacer la comparación de la información obtenida en el sobrevuelo realizado por esta Entidad en fecha 18 de octubre de 2023, con lo autorizado en la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, se tienen incumplimientos en el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas, superficie total de construcción y superficie máxima de construcción (cuantificable para el potencial constructivo), toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banquetta y 2 bajo nivel de banquetta), 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales, 8,261.54 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción y 5,993.86 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo.

	Análisis de la información obtenida en el sobrevuelo	Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018	Incumplimientos identificados  Resolución vs Análisis PAOT
	13		
NUMERO DE NIVELES	7 s.n.b habitables 2 b.n.b habitables 3 b.n.b para sótanos de estacionamiento 1 b.n.b. para cuarto de máquinas	8 niveles**  *3 s.n.b.habitables *2 b.n.b. habitables *3 b.n.n. para sótanos de estacionamiento	6 niveles adicionales  4 s.n.b. habitables 1 b.n.b para sótanos 1 b.n.b. para cuarto de maquinas
SUPERFICIE DE DESPLANTE	1,346.37 m <sup>2</sup>	1,226.04 m <sup>2</sup>	120.33 m <sup>2</sup> adicionales
SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	19,178.95 m <sup>2</sup>	10,917.41 m <sup>2</sup>	8,261.54 m <sup>2</sup> adicionales
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN (cuantificable para el potencial constructivo)	12,117.33 m <sup>2</sup>	6,123.47 m <sup>2</sup>	5,993.86 m <sup>2</sup> adicionales
VIVIENDAS	---	49	40 viviendas adicionales
s.n.b: sobre nivel de banquetta b.n.b: bajo nivel de banquetta **Se registró un nivel adicional a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18			

En conclusión, el proyecto que se ejecuta en el sitio de interés cuenta con 13 niveles de altura a partir del desplante (7 habitables sobre nivel de banquetta, 2 habitables bajo nivel de banquetta, 3 sótanos para estacionamiento bajo nivel de banquetta y 1 cuarto de máquinas bajo nivel de banquetta) para 89 departamentos, una superficie de desplante de 1,346.37 m<sup>2</sup>, superficie de construcción habitable (cuantificable para el potencial constructivo) de 12,117.33 m<sup>2</sup> y superficie total de construcción de 19,178.95 m<sup>2</sup>; por lo tanto, incumple el número de niveles, la superficie máxima de desplante, número de viviendas y la superficie máxima de construcción (cuantificable para el potencial constructivo), respecto a lo indicado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18,





**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

mismo que se emitió con base en el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016, en el cual se autoriza un área máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%), para 49 viviendas y una superficie máxima de construcción de 6,123.60 m<sup>2</sup> en 7 niveles de altura, considerando 3 niveles (P.B. +2 niveles) para uso de vivienda sobre nivel de banquetta y 4 niveles bajo nivel de la misma, de los cuales 2 niveles serán habitables (cuantificaran para el potencial constructivo) y 2 para el uso de estacionamiento, es decir, **cuenta con 6 niveles adicionales, 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales y 5,993.73 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo.** -----

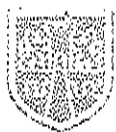
En razón de lo anterior, y a consecuencia del análisis realizado por esta Entidad, **el proyecto ejecutado no se apegó a lo manifestado en la Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018 ni al Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18**, toda vez que, el proyecto registrado en dichas autorizaciones debió ajustarse al número de niveles, superficie máxima de desplante y número de viviendas permitidas en el Certificado de Zonificación de Uso de Suelo folio 841-151DUDA18, de tal forma que, rebasa en 6 niveles los permitidos, cuenta con 120.33 m<sup>2</sup> y 120.74 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, respectivamente, y 40 viviendas adicionales; así como, 5,993.86 m<sup>2</sup> y 5,993.75 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo, respectivamente. Asimismo, cuenta con 8,261.54 m<sup>2</sup> y 8,225.25 m<sup>2</sup> adicionales, de superficie total de construcción, a lo manifestado en dichas autorizaciones, respectivamente. -----

Adicionalmente, el proyecto se desplantó en 34.41 m<sup>2</sup> dentro del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca el Zapote", es decir, contraviene con lo dispuesto en la condicionante 5.2 de la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018. Asimismo, las actividades de construcción se ejecutaron sin contar con Registro de Manifestación vigente, toda vez que el folio número V1-MB/023/18 perdió vigencia el 15 de junio de 2021, sin que de las diligencias realizadas por personal de esa Entidad se desprenda letrero de obra con datos de la prórroga de dicha Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, considerar ante una solicitud del propietario de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles de altura excedentes, 40 viviendas adicionales, 8,225.25 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción, 5,993.75 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo y 120.74 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, emitido con base en el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65, 70 y 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por otra parte, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. ---

Adicionalmente, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace a que los trabajos realizados en el inmueble denunciado, se apeguen a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, emitido con base en el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

SEDUVI/DGDU/0911/2016; toda vez que, la obra cuenta con 6 niveles adicionales, 40 viviendas adicionales, 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante y 5,993.73 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por último, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, toda vez que las actividades de construcción ejecutadas en el predio en cuestión no se apegaron a lo autorizado, particularmente por cuanto hace al número de niveles, número de viviendas, superficie total de construcción, superficie de desplante y superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección en materia ambiental, por cuanto hace al cumplimiento de lo establecido en la Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, toda vez que la obra cuenta con 6 niveles adicionales, 40 viviendas adicionales, 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 8,261.54 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción, 5,993.86 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo y se desplantó en 34.41 m<sup>2</sup> dentro del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca el Zapote", imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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 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. -----

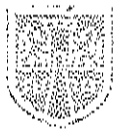
## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Se constató un predio con pendiente descendente delimitado con malla ciclónica y un zaguán que ostenta el número 58, al interior se realizaban actividades de construcción consistentes en la excavación, nivelación y preparación del terreno, identificando letrero con datos de la obra. Posteriormente, en una nueva visita, personal encargado de obra permitió el acceso al personal de esta Entidad, identificando que en el predio se desplantaba un cuerpo constructivo en obra negra con 6 niveles bajo el nivel de banqueteta a partir de su desplante (2 niveles son de uso habitacional, 3 niveles para sótanos y un nivel para el cuarto de máquinas e instalaciones). En la última diligencia, se constató el desplante de un cuerpo constructivo en etapa de acabados con 7 niveles de altura sobre el nivel de banqueteta, donde el último nivel se encuentra remetido, sin observar letrero con datos de la obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al inmueble le corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre) y le aplica la Norma General de Ordenación número 2 "Terrenos con pendiente natural en suelo urbano". Asimismo, de la consulta al Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México (SIG-PAOT) se identificó que colinda con el Área de Valor Ambiental con categoría de barranca denominada "Barranca El Zapote". -----



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

3. Mediante oficio SEDUVI/DGDU/0911/2016 de fecha 14 de noviembre de 2023, emitido por la entonces Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de determinó "(...) **DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano para una construcción de 7 niveles para 49 departamentos, en una superficie de terreno de 2,916 m<sup>2</sup>, contando con 3 niveles (P.B. +2 niveles) para uso de vivienda sobre nivel de banqueteta y 4 niveles bajo nivel de la misma, de los cuales 2 niveles serán habitables, por lo que cuantificaran para el potencial constructivo y 2 para el uso de estacionamiento, la construcción tendrá un área máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) a partir del nivel 1 (P.B.) sobre nivel de banqueteta, dejando un área libre mínima de 1,689.96 m<sup>2</sup> (57.95%), para el predio ubicado en la calle **Fabrica de Cartuchos No. 58, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos.** Quedando condicionado a: 1.- Respetar la superficie máxima de construcción de **6,123.60 m<sup>2</sup> (...)**".**
4. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151-DUDA18 de fecha de expedición 12 de enero de 2018, en el cual se acredita que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos le aplica la zonificación HC/3/30 y certifica que "(...) De acuerdo con el oficio SEDUVI/DGDU/0911/2016 de fecha 14 de noviembre de 2016, relacionado con el DICTAMEN PROCEDENTE para la aplicación de la Norma General de Ordenación número 2 (...) la superficie máxima de construcción permitida es: 6,123.60 m<sup>2</sup> con una superficie máxima de desplante de 1,226.04 m<sup>2</sup> (42.05%) y una superficie de área libre mínima de 1,689.96 m<sup>2</sup> (57.95%) (...)". -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta, entre otras documentales, con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/023/18, de fecha de expedición 15 de junio de 2018 con vigencia al 15 de junio de 2021, para la construcción de 49 viviendas de 5 niveles de altura y 3 sótanos, con superficie de desplante de 1,225.63 m<sup>2</sup> (equivalente al 42.05%), superficie de área libre de 1,690.37 m<sup>2</sup> (equivalente al 57.94%), superficie total por construir de 10,953.70 m<sup>2</sup>, de los cuales 3,674.05 m<sup>2</sup> corresponden a superficie de construcción sobre nivel de banqueteta y 7,279.66 m<sup>2</sup> de superficie de construcción bajo nivel de banqueteta, de los cuales 2,449.53 m<sup>2</sup> corresponden a superficie habitable bajo nivel de banqueteta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151-DUDA18 de fecha de expedición 12 de enero de 2018. -----
6. La Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, emitió Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, de fecha 27 de septiembre de 2018, mediante la cual se autorizó de manera condicionada la realización del proyecto denominado "Fabrica de Cartuchos", consistente en la construcción, operación y mantenimiento de un edificio habitacional para 49 departamentos de los cuales 30 se encuentra distribuidos en 3 niveles sobre nivel medio de banqueteta en una superficie de construcción de 3,673.64 m<sup>2</sup>, y 19 departamentos en 2 niveles bajo nivel medio de banqueteta, en una superficie de construcción de 2,449.83 m<sup>2</sup>; adicionalmente el proyecto contara con 2 sótanos destinados a estacionamiento y un sótano para cuarto de máquinas, obteniendo una superficie total de construcción de 10,917.94 m<sup>2</sup> (6,123.47 m<sup>2</sup> de superficie total de vivienda y 4,793.94 m<sup>2</sup> de superficie total de estacionamiento). -----
7. De la información obtenida mediante el sobrevuelos realizados por esta Entidad en el año 2023, se tiene que se desplantó un inmueble de 13 niveles de altura a partir del desplante, de los cuales 9 son habitables (7 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta) que representan una superficie de construcción habitable (cuantificable para el potencial constructivo) de 12,117.33 m<sup>2</sup>



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

(9,424.59 m<sup>2</sup> sobre nivel de banqueteta y 2,692.74 m<sup>2</sup> bajo nivel de banqueteta), considerando un desplante de 1,346.37 m<sup>2</sup> por nivel. Adicionalmente, cuenta con 3 sótanos para estacionamiento con una superficie de construcción no cuantificable de 6,488.85 m<sup>2</sup> (2,162.95 m<sup>2</sup> por sótano) y un nivel de cuarto de máquinas con 572.77 m<sup>2</sup> de superficie de construcción, es decir, la superficie de construcción bajo nivel de banqueteta (no cuantificable para el potencial constructivo) es de 7,061.62 m<sup>2</sup>, obteniendo una superficie total de construcción de 19,178.95 m<sup>2</sup>; por lo tanto: -----

- a. **Incumple el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas y superficie máxima de construcción** (cuantificable para el potencial constructivo) **autorizada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18**, toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales y 5,993.73 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo. -----
  - b. **Incumple el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas, superficie total de construcción y superficie máxima de construcción** (cuantificable para el potencial constructivo) **autorizado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18**, toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 120.74 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales, 8,225.25 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción y 5,993.75 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo. -----
  - c. **Incumple el número de niveles, superficie máxima de desplante, número de viviendas, superficie total de construcción y superficie máxima de construcción** (cuantificable para el potencial constructivo) **autorizado en la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018**, toda vez que, cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 40 viviendas adicionales, 8,261.54 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción y 5,993.86 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo. -----
  - d. El proyecto se desplantó en 34.41 m<sup>2</sup> dentro del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca el Zapote", es decir, contraviene con lo dispuesto en la condicionante 5.2 de la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, considerar ante una solicitud del propietario de Autorización de Uso y Ocupación, Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles de altura excedentes, 40 viviendas adicionales, 8,225.25 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción, 5,993.75 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo y 120.74 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción con folio número V1-MB/023/18, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, emitido con base en el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65, 70 y 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación.-



**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

9. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar acciones de verificación en materia de construcción en el predio de mérito, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
10. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) por cuanto hace a que los trabajos realizados en el inmueble denunciado, se apeguen a lo permitido en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 841-151DUDA18, emitido con base en el Dictamen de aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o de las Normas Generales de Ordenación oficio número SEDUVI/DGDU/0911/2016; toda vez que, la obra cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 40 viviendas adicionales, 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante y 5,993.73 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, ejecutar las acciones legales procedentes con la finalidad de dejar sin efectos la Resolución administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, toda vez que las actividades de construcción ejecutadas en el predio en cuestión no se apegaron a lo autorizado, particularmente por cuanto hace al número de niveles, número de viviendas, superficie total de construcción, superficie de desplante y superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
12. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar acciones de inspección en materia ambiental, por cuanto hace al cumplimiento de lo establecido en la Resolución administrativa en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/013217/2018, toda vez que la obra cuenta con 6 niveles adicionales (4 sobre nivel de banqueteta y 2 bajo nivel de banqueteta), 40 viviendas adicionales, 120.33 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de desplante, 8,261.54 m<sup>2</sup> adicionales de superficie total de construcción, 5,993.86 m<sup>2</sup> adicionales de superficie de construcción cuantificable para el potencial constructivo y se desplantó en 34.41 m<sup>2</sup> dentro del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca el Zapote", imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, enviando a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

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: -----





**Expediente: PAOT-2019-5030-SOT-1806  
y acumulado PAOT-2021-466-SOT-94**

**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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental, todas 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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Director de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial "B", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracciones IV y X, 15 Bis 4 fracciones I y X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracciones I y XXII y 56 de su Reglamento.

ISP/RMG/BEP

