



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 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 y XI, 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-2021-3714-SOT-814 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de agosto 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 contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Secretaría de Marina número 568, 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 la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y 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 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; 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.

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: niveles) 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.

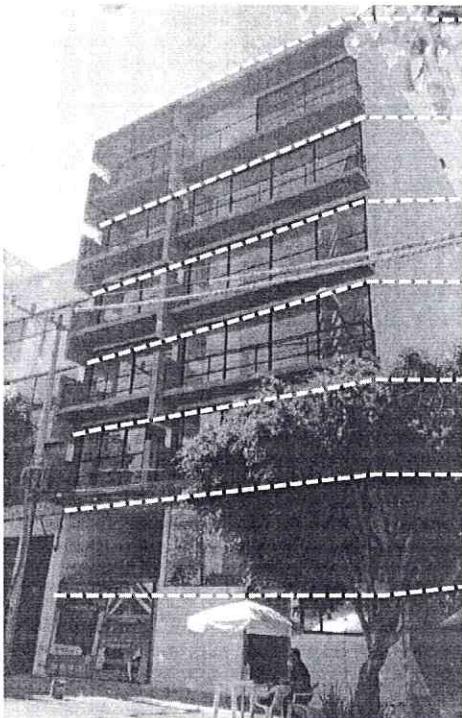
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva)

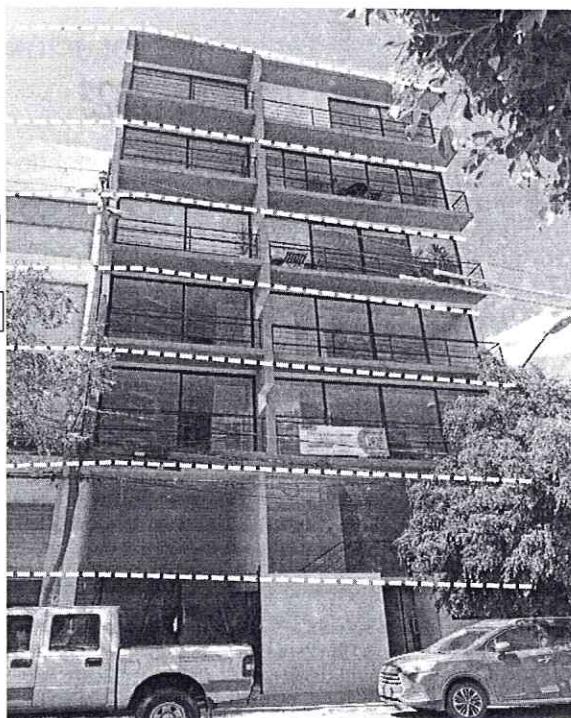
Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas entre 03 de marzo de 2022 y 03 de febrero de 2023 por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 7 niveles de altura totalmente edificado y sin ocupar, con características de uso habitacional. Posteriormente, en las visitas realizadas en julio y octubre de 2023, se identificó que el referido inmueble se encontraba parcialmente habitado. Durante las diligencias no se observaron actividades, personal, material ni equipo de construcción.



Expediente: PAOT-2021-3714-SOT-814



Nivel 7
Nivel 6
Nivel 5
Nivel 4
Nivel 3
Nivel 2
Nivel 1



Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2022.

Fuente PAOT: reconocimiento de hechos de fecha 12 de octubre de 2023.

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio denunciado le corresponde la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre). -----

Asimismo, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2612/2023, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés le aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), sin contar con antecedentes de la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo donde se acrediten niveles adicionales. -----

No obstante lo anterior, del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, a las imágenes obtenidas mediante el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View y de los reconocimientos de hechos realizados, se tiene que entre agosto de 2019 y octubre de 2022, se llevó a cabo una construcción con 7 niveles de altura, de tal modo que se incumple en 4 niveles la altura permitida por la zonificación aplicable. -----



Fuente Google maps de fecha agosto de 2019.



Fuente Google maps de fecha octubre de 2022.



Expediente: PAOT-2021-3714-SOT-814

Ahora bien, es de mencionar que al predio objeto de denuncia le aplican las Normas Generales de Ordenación establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02. Terrenos con pendiente natural en suelo urbano, 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 09 Subdivisión de predios, 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de impacto urbano y 27 De requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales; sin embargo, no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas en el referido Programa, por lo que el inmueble de interés excede en 4 niveles la zonificación aplicable.

En este sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-01690-2023 esta Entidad, solicitó 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 número de niveles, a efecto de que se apegue a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las medidas y sanciones procedente, sin que a la fecha se cuente con respuesta.

Por otra parte, en atención al oficio PAOT-05-300/300-02608-2021 emitido por esta Subprocuraduría, una persona que se ostentó como apoderada legal del inmueble de interés, presentó copia simple del Acuerdo de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda con base en el Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 02 de marzo de 2000, folio V1-RAC/003/21, de fecha 01 de septiembre de 2021, respecto de la regularización de la Autorización de uso y ocupación de 9 viviendas en una superficie total de construcción de 993.44 m², en 6 niveles de altura sobre nivel de banqueta.

Sin embargo, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/457/2023, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de denuncia ni haber emitido el Acuerdo de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda folio V1-RAC/003/21.

Al respecto es importante señalar, que el Acuerdo de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda folio V1-RAC/003/21, presentado por la persona interesada del inmueble denunciado, se sustenta en el artículo 8 del Acuerdo por el que se otorgan facilidades administrativas para la vivienda, programas de regularización territorial y comercio en vía pública, así como para las mujeres abandonadas y madres solteras publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 2 de marzo del 2000, el cual tiene por naturaleza y objeto; otorgar facilidades administrativas de carácter fiscal, y no constituye un Aviso de Terminación de Obra, una Autorización de Uso y Ocupación ni mucho menos es un documento para acreditar la legalidad de la obra; toda vez que, el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que “(...) *Cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor (...)*”.

En conclusión, se realizaron actividades de construcción de obra nueva de un cuerpo constructivo conformado por 7 niveles de altura totalmente terminado y parcialmente habitado, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; además, de exceder en 4 niveles la altura permitida, sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.

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 Registro de Obra Ejecutada, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles de altura excedentes, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente



Expediente: PAOT-2021-3714-SOT-814

para Cuajimalpa de Morelos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, 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, considerando la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por último, 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 los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que se construyeron 7 niveles de altura incumpliendo con la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, considerando en su procedimiento la demolición de los niveles excedentes, lo cual fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-01690-2023, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. De las visitas de reconocimientos de hechos realizadas entre 03 de marzo de 2022 y 03 de febrero de 2023 por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de 7 niveles de altura totalmente edificado y sin ocupar, con características de uso habitacional. Posteriormente, en las visitas realizadas en julio y octubre de 2023, se identificó que el referido inmueble se encontraba parcialmente habitado. Durante las diligencias no se observaron actividades, personal, material ni equipo de construcción. -----
2. La Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que al predio de interés le aplica la zonificación HC/3/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), sin contar con antecedentes para la emisión de Certificado de Zonificación de Uso de Suelo donde se acrediten niveles adicionales. -----
3. En el predio objeto de denuncia se edificó un cuerpo constructivo, conformado por 7 niveles de altura (terminados y parcialmente habitados), el cual rebasa la altura permitida, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, es decir, excede en cuatro niveles la altura permitida, sin que existan potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio de interés ni la emisión del Acuerdo de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a la Vivienda folio V1-RAC/003/21. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, considerar ante una solicitud del propietario de Registro de Obra Ejecutada, negar su emisión en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles de altura excedentes, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2021-3714-SOT-814

6. 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, considerando la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
7. 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 los trabajos realizados en el inmueble denunciado, toda vez que se construyeron 7 niveles de altura incumpliendo con la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, considerando en su procedimiento la demolición de los niveles excedentes, lo cual fue solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-01690-2023, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -

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.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa 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 fracción 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 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----

