



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

11 DIC 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6373-SOT-1600, relacionado con una denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 17 de noviembre de 2022, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle 12 de Diciembre número 13, casa 09, colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de diciembre de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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 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 uso de suelo) y construcción (ampliación), como lo son: la Ley de Desarrollo Urbano



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

para la Ciudad de México y su Reglamento, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa” contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico.

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 uso de suelo)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley.

Al respecto, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa” contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, al predio denunciado le aplican las zonificaciones H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno y H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno de confinidad con el Plano de Usos del Suelo; asimismo, por contar con una superficie mayor a 2,000 m², se le permite la construcción máxima de 275 m² construidos, 70% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.

En este sentido, el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México establece que cuando no puedan determinarse los límites de la zona o cuando el predio se ubique en dos o más zonificaciones en los Programas, a solicitud del interesado, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano emitirá un Dictamen de Delimitación de Zonas que se turnará al Registro de los Planes y Programas para su inscripción y la expedición del certificado correspondiente. Los interesados deberán presentar a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una casa habitada, en la que se llevaron a cabo trabajos de construcción (ampliación), dicho



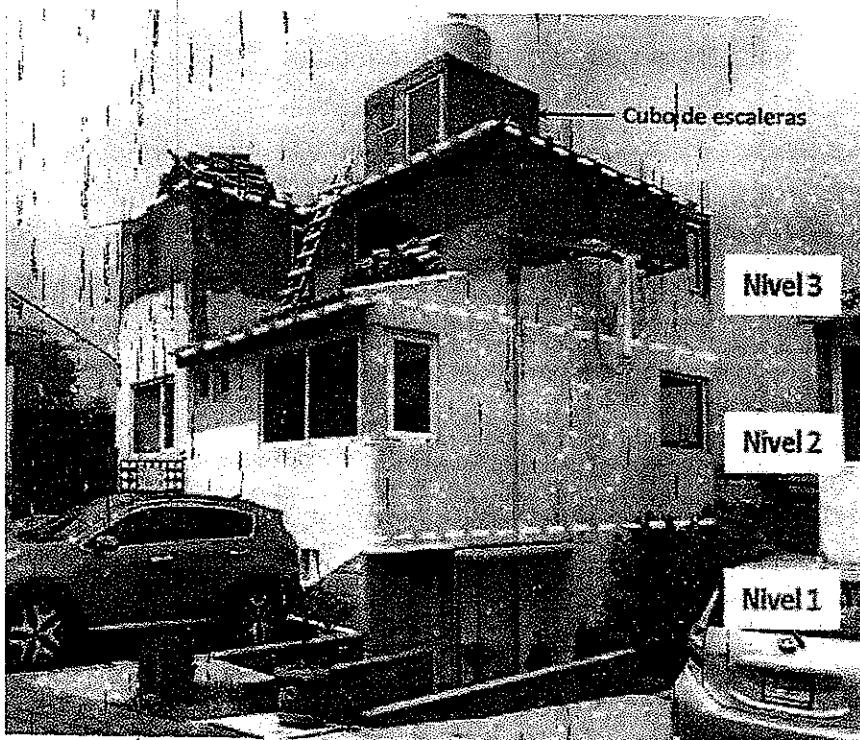
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

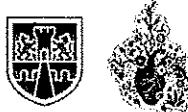
inmueble cuenta con 3 niveles de altura a partir de su desplante y una estructura adicional en su azotea, que conforme a sus características físicas corresponde a un cubo de escaleras; el nivel 1 del inmueble se desplanta medio nivel debajo del nivel del patio del condominio, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta
Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría determinó lo siguiente:

1. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ocho Manzanas, al predio le aplican las zonificaciones H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno y H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno de confinidad con el Plano de Usos del Suelo; asimismo, por contar con una superficie mayor a 2,000 m², se le permite la construcción máxima de 275 m² construidos, 70% mínimo como área libre y una altura máxima de 6.50 m.



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

- Del análisis de las imágenes satelitales de Google Earth; así como de las fotografías obtenidas durante el reconocimiento de hechos de fecha 18 de agosto de 2023, se desprende que en el año 2012, en el costado surponiente del predio ya se encontraba desplantada la casa 9, la cual contaba con las mismas características físicas exteriores que las demás casas y en el mes de abril del año 2023, en la azotea del inmueble se realizaban trabajos de construcción.
2. Toda vez que la calle en la que se localiza el predio cuenta con una pendiente pronunciada y no fue posible acceder al predio y por lo tanto obtener el nivel medio de banqueta y trasladar el dicho nivel medio de banqueta hasta la casa 9, la altura se obtuvo de la aplicación del método denominado diferencia de elevaciones (Δz), aplicado a partir de la nube densa de puntos obtenida durante el vuelo dron, de lo que se obtuvo que el inmueble cuenta con una altura de 6.847 m a partir del nivel medio de banqueta, lo que incumple en 0.347 m la altura máxima permitida por la zonificación aplicable consistente en 6.50 m, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Ocho Manzanas vigente.

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 6.847 metros de altura. B

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se cuenta con respuesta a lo solicitado.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-2227-2023 de fecha 24 de marzo de 2023, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura, área libre, desplante, uso de suelo, y que cuente con dictamen de determinación de límites de zonificación), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de



desarrollo urbano. Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 20 de marzo de 2024, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita.

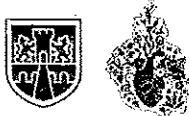
Adicionalmente, se solicitó a la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informar si cuenta con dictamen de determinación de límites de zonificación para el predio de referencia, en su caso, remitir copia del mismo. Al respecto, dicha Secretaría informó que no cuenta con dicho documento.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por una vivienda en tres niveles de altura y una estructura adicional en su azotea con una altura total de 6.847 metros, incumple las zonificaciones H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno y H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno, superficie máxima de construcción de 275 m², 70% mínimo de área libre y una altura máxima de 6.50 m, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 6.847 metros de altura; así tampoco cuenta con dictamen de determinación de límites de zonificación emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho su procedimiento iniciado en fecha 20 de marzo de 2024, valorando esta Resolución Administrativa, así como imponer las sanciones procedentes y la demolición de la altura excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.

2. En materia de construcción (ampliación)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; ese Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil. -----

Por otro lado, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una casa habitada, en la que se llevaron a cabo trabajos de construcción (ampliación), dicho inmueble cuenta con 3 niveles de altura a partir de su desplante y una estructura adicional en su azotea, que conforme a sus características físicas corresponde a un cubo de escaleras; el nivel 1 del inmueble se desplanta medio nivel debajo del nivel del patio del condominio, adicionalmente se observaron materiales (grava) y residuos sólidos acumulados, sin advertir letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

J Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-2004-2023, de fecha 22 de marzo de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar si cuenta con diversas documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción que se realizan en el predio objeto de denuncia. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el inmueble de referencia. -----

D

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-1993-2023 de fecha 22 de marzo de 2023, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de dicha Alcaldía instrumentar visita de verificación en materia de construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el predio de referencia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, por cuanto hace a cumplir con lo dispuesto en el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, la Subdirección de Verificación Administrativa y Reglamentos de esa Alcaldía informó que emitió orden de visita de verificación en el predio investigado. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

En razón de lo anterior, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 18 de agosto de 2023, se constató un sello de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de fecha 06 de junio de 2023.

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 1 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa” contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como concluir conforme a derecho el procedimiento instaurado en el predio investigado; y valorar en la substancialización de su procedimiento la presente resolución administrativa, así como imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle 12 de Diciembre número 13, casa 09, colonia Cuajimalpa, Alcaldía Cuajimalpa, le corresponde las zonificaciones H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno y H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno, superficie máxima de construcción de 275 m², 70% mínimo de área libre y una altura máxima de 6.50 m, de conformidad con el Programa



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

Parcial de Desarrollo Urbano “Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa” contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos.

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una casa habitada, en la que se llevaron a cabo trabajos de construcción (ampliación), dicho inmueble cuenta con 3 niveles de altura a partir de su desplante y una estructura adicional en su azotea, que conforme a sus características físicas corresponde a un cubo de escaleras, con una altura total de 6.847 metros; el nivel 1 del inmueble se desplanta medio nivel debajo del nivel del patio del condominio, adicionalmente se observaron materiales (grava) y residuos sólidos acumulados, sin advertir letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción.
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por una vivienda en tres niveles de altura y una estructura adicional en su azotea con una altura total de 6.847 metros, incumple las zonificaciones H1 vivienda cada 250 m² de superficie del terreno y H1 vivienda cada 350 m² de superficie del terreno, superficie máxima de construcción de 275 m², 70% mínimo de área libre y una altura máxima de 6.50 m, y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 6.847 metros de altura; así tampoco cuenta con dictamen de determinación de límites de zonificación emitido por la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo los artículos 1 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho su procedimiento iniciado en fecha 20 de marzo de 2024, valorando esta Resolución Administrativa, así como imponer las sanciones procedentes y la demolición de la altura excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

6. Corresponde a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano “Ocho Manzanas Cabecera Cuajimalpa” contenido dentro del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuajimalpa de Morelos, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así como concluir conforme a derecho el procedimiento instaurado en el predio investigado, y valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa, así como imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de la altura excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

J 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, así como a la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede.



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-6373-SOT-1600

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 Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

WPB/BARS