

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 MAR 2018

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-727-SOT-310 y Acumulado PAOT-2017-1446-SOT-614, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 17 de marzo y 19 de mayo ambas de 2017, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y restricciones a colindancia), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por la obra que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Antonio Ancona número 93, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; las cuales fueron admitidas y acumuladas mediante los Acuerdos de fecha 27 de marzo y 29 de mayo, ambos de 2017.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación y restricción a colindancias), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

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 restricción a colindancias), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 31 de julio de 1997, se tiene que al predio ubicado en Calle Antonio Ancona número 93, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos le corresponde la zonificación HC/3/40/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles que indique el proyecto).-----

Por otra parte, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México (www.consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go) del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 17567-151DEJA16, de fecha 23 de marzo de 2016, se tiene que al predio mérito le corresponde la zonificación HC/3/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3



niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en una superficie total del predio de **600.52 m²**, con una superficie máxima de construcción de 1,261.092 m² y una superficie máxima en planta baja de 420.36 m².-----

Adicionalmente al predio de mérito le aplica la Norma General de Ordenamiento número 7 Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio se establece que: -----

"(...) d) Todas las edificaciones de más de 6 niveles, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y una separación que no podrá ser menor a 4 metros, debiendo cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, con respecto a patios de iluminación y ventilación. (...)"-----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en su interior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y semisótano a base de marcos rígidos de concreto y mampostería de block, no se observaron medidas necesarias para protección a colindancias ni lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción.-----

De lo anterior se desprende en primera instancia que al tratarse de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura se encuentra exento de las restricciones mínimas de colindancia posterior aplicables por la Norma General de Ordenación número 7, no obstante vista la Memoria Descriptiva y Planos del Proyecto Arquitectónico se advierte que el proyecto constructivo cuenta con un ancho promedio de colindancia de 4.67m. Por lo que, el proyecto constructivo se localiza en los parámetros de la Norma General de Ordenamiento número 7 Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.-----

Ahora bien, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó contar con el Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/043/16, de fecha 12 de octubre de 2016, tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo número 17567-151DEJA16, para la construcción de un proyecto arquitectónico de 8 viviendas plurifamiliares y 2 locales comerciales en 3 niveles de altura y semisótano. Con una superficie total del predio de **539.45 m²**, desplantado en una superficie de 323.42 m², un área libre de 216.03 m², una superficie total de construcción de 1,007.60 m², como puede observarse en la Tabla 1.-----

	Superficie de Terreno	Superficie de Desplante		Superficie de Área libre		Número de Niveles	Superficie máxima de Construcción
Manifestación de Construcción V1-MB/043/16; (12/Oct/2016)	539.45 m ²	323.42 m ²	59.95%	216.03 m ²	40.05%	3	1,007.60 m ²

Tabla 1. Registro de Manifestación de Construcción

Puesto que, hay una discrepancia en la superficies total del predio, se solicitó a la Subtesorería de Catastro y Patrón Territorial de la Secretaria de Finanzas de la Ciudad de México informar la superficie total manifestada, de lo que se desprende una superficie de terreno de **600.52 m²**, misma que coincide con la que aparece en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, 17567-151DEJA16.-----

Por lo anterior, considerando la superficie de terreno de 600.52 m² y la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, el cálculo de las superficies correspondientes es el que se desarrolla en la tabla 2.-----



	Superficie de Terreno	Superficie de Desplante		Superficie de Área libre		Número de Niveles	Superficie máxima de Construcción
Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, Cuajimalpa de Morelos (1997); HC/3/40/Z	600.52 m ²	360.31 m ²	60.00%	240.21 m ²	40.00%	3	1,080.94 m ²

Tabla 2. Programa Delegacional de Desarrollo Urbano

El proyecto constructivo registrado cuenta con una superficie de área libre (216.03 m²) menor a la mínima requerida (240.21 m²) por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente, lo que implica un déficit de al menos 24.18 m² de área libre.

En razón de lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares, y/o sanciones aplicables, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano vigentes.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, ejecutar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, particularmente por cuanto hace a contar con Registro de Manifestación de Construcción. Sin que hasta el momento se haya recibido contestación.

En cuanto a la factibilidad de servicios, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios número DESU/1055110/2016, F-1098/16, de fecha 14 de septiembre de 2016, para 8 viviendas y 2 locales comerciales, así mismo se realizó visita de inspección, en fecha de 15 de junio de 2017, bajo el número GCDMX-SEDEMA-DESU-DVDC-SVSH-0452-17, mediante la cual fue detectada la manipulación del medidor de la toma, lo cual se hizo del conocimiento de las áreas correspondientes, con el propósito de que se realicen las gestiones administrativas y/o legales a que haya lugar. Por lo que corresponde a esta Dirección resolver conforme a derecho corresponda.

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 Antonio Ancona número 93, Colonia Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación HC/3/40/Z (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles que indique el proyecto), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta oficial de la Ciudad de México el día 31 de julio de 1997. -
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por tapiales de madera, en su interior se desplanta un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y semisótano, sin observar medidas necesarias para protección a colindancias, ni datos de Registro de Manifestación de Construcción.



3. Al tratarse de un proyecto de 3 niveles de altura se encuentra fuera de los supuestos de la Norma General de Ordenación número 7 Alturas de Edificación y Restricciones en la Colindancia Posterior del Predio.-----
4. El proyecto constructivo acorde al Registro de Manifestación de Construcción V1-MB/043/16, de fecha 12 de octubre de 2016, cuenta con superficie de terreno (539.45 m²) menor a la registrada en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, 17567-151DEJA16, de fecha 23 de marzo de 2016 (600.52 m²). Registrando así, un proyecto arquitectónico que incumple en la superficie mínima de área libre, que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos.-----
5. El proyecto cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios número DESU/1055110/2016, F-1098/16, de fecha 14 de septiembre de 2016, para 8 viviendas y 2 locales comerciales.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación de Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

RESUELVE

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con 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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

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



REMIG/WPB/PAOT/PRR

