



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

26 FEB 2024

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, 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, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-IO-36-SOT-22 y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709, relacionado con la investigación iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2020-IO-36-SOT-22

Mediante acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2020, emitido por la Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio, a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en calle Bosque de Clavelinas número 49, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2021.

PAOT-2020-3258-SOT-709

Con fecha 10 de septiembre de 2020, una persona que en auge al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Bosque de Clavelinas número 49, Colonia Bosques de las Lomas, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada y la investigación de oficio, 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 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.



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como es el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura en etapa de acabados, remetido respecto al alineamiento y sus colindancias laterales, en cuyo cuerpo ubicado al oriente, se observa un semisótano; posteriormente, se constató que dicho inmueble se encontraba totalmente terminado, sin que se observaran actividades de construcción.

Al respecto, de la consulta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, se desprende que al predio en comento le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1,000 m², 7 metros de altura máxima y 20% mínimo de área libre.

Asimismo, le aplican las Normas de Ordenación Complementarias:

"(...) HABITACIONAL FAMILIAR.

SE PODRÁ CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA LOTE RECONOCIDO POR SUBDIVISIONES OFICIALES ANTERIORES A ESTE ACUERDO, SALVO LOTES MAYORES DE 1501 M² EN ADELANTE, LOS CUALES PODRÁN CONSTRUIR UNA VIVIENDA POR CADA 1000 M² DE TERRENO QUE ES EL LOTE TIPO, EN LAS SUBDIVISIONES OFICIALES ANTERIORES A ESTE ACUERDO LAS RESTRICCIONES APLICABLES SERÁN LAS DEL PREDIO ORIGINAL.

RESTRICCIONES.

TODAS LAS CONSTRUCCIONES DEBERÁN RESPETAR LAS SIGUIENTES RESTRICCIONES POR SECCIÓN. NO SE PERMITIRÁ SOBRE ELLAS PÉRGOLAS, TRABÉS O DOMOS.

| SECCIÓN | AL FRENTE | LATERALES A PARTIR DEL FRENTE | FONDO |
|---------|-----------|---|-------|
| (...) | | | |
| XVIII-C | 5 m. | 2 m. en 1/2 DE LA LONGITUD. CUANDO EL FRENTE SEA MENOR DE 20 m. | 3 m |

(...)

LAS RESTRICCIONES LATERALES Y POSTERIORES DEBERÁN QUEDAR COMO ÁREAS JARDINADAS Y LA RESTRICCIÓN AL FRENTE PODRÁ SER UTILIZADA COMO ÁREA DE ESTACIONAMIENTO DESCUBIERTO, LA CUAL DEBERÁ SER TRATADA CON ADOCRETO, ADOQUIN, ADOPASTO 1) SIMILAR, SOBRE ÁREA COMPACTADA.



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

EN CASO DE DISCREPANCIA, EL DOCUMENTO BASE PARA DEFINIR RESTRICCIONES, SERÁ LA ESCRITURA DEL PREDIO INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD ACREDITADA POR BOSQUES DE LAS LOMAS, S.A. DE C.V.

(...)

ALTURA.

LAS CONSTRUCCIONES HABITACIONALES UNIFAMILIARES TENDRÁN UN MÁXIMO DE 7.00 m DE ALTURA EN LOSAS PLANAS Y 7.50 m HASTA LA CUMBRE EN LOSAS INCLINADAS, A PARTIR DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA, CONSIDERÁNDOSE EL FRENTE DEL PREDIO DONDE SE LOCALIZAN LAS ACOMETIDAS EN EL CASO DE TERRENOS CON DESNIVEL HACIA ARRIBA, ESTOS 7.00 m SE TOMARAN A PARTIR DE LOS 5.00 m DE RESTRICCIÓN AL FRENTE A PARTIR DEL NIVEL NATURAL DEL TERRENO.

MUROS.

LOS MUROS EN COLINDANCIAS Y AL FRENTE DEBERÁN TENER UN MÁXIMO DE 2.50 m DE ALTURA, SI SE DESEA AUMENTAR, DEBERÁ SER CON MATERIALES COMO MALLA CICLÓNICA, REJAS, ALAMBRE Y EN TODO CASO CUBIERTO DE VEGETACIÓN.

LOS MUROS A CALLES POSTERIORES NO DEBERÁN REBASAR LOS 6.00 m DE ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA DE LA CALLE POSTERIOR (...).

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio ACM/DDU/344/2021, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó contar, entre otras documentales, con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio V1-MB/014/19, para obra nueva, consistente en una vivienda de 2 niveles de altura y un sótano, superficie de desplante de 330.63 m², área libre de 148.49 m², y superficie total por construir de 765.85 m², de los cuales 493.22 m² corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta y 160.40 m² de superficie habitable bajo nivel de banqueta; tramitado con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36932-151REJO18 de fecha 25 de junio de 2018, lo cual se traduce en lo siguiente:

| | CERTIFICADO ÚNICO DE ZONIFICACIÓN DE USO DE SUELO Folio 36932-151REJO18 | MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B Folio V1-MB/014/19 |
|---|--|---|
| SUPERFICIE PREDIO | 479.12 m ² | 479.12 m ² |
| DESPLANTE | 383.296 m ² (80%) | 330.63 m ² (69%) |
| ÁREA LIBRE | 95.824 m ² (20%) | 148.49 m ² (31%) |
| ALTURA / NIVELES | 7 metros en losas planas o 7.5 metros hasta la cumbre en losas inclinadas. | 2 niveles |
| VIVIENDAS | 1 | 1 |
| SUPERFICIE TOTAL DE CONSTRUCCIÓN | 766.592 m ² | 765.85 m ² |
| SUPERFICIE HABITABLE | - | 654.14 m ² |

Asimismo, de las constancias que obran en el expediente citado al rubro se cuenta con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/382/18 que forma parte de la Manifestación de Construcción folio V1-MB/014/19, en la que se asentaron restricciones laterales de 2 metros de frente a la mitad del predio, frontal de 5 metros y posterior de 3 metros.

Ahora bien, en fecha 20 de octubre de 2021 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un sobrevuelo con DRON en el que se identificó que el inmueble cuenta con restricción frontal de 5.10 metros, restricción posterior de 5.21 metros y restricciones laterales a partir del frente de 1.30 metros en el costado oriente y de



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

1.61 metros en el costado poniente, por lo que dicha construcción incumple con las restricciones laterales a partir del frente pues, son menores al mínimo de 2 metros establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", asentadas en la citada Constancia de Alineamiento.

Asimismo, en las diligencias practicadas se identificó la existencia de un tercer nivel con remetimiento el cual tiene una superficie de construcción de 53.26 m²; asimismo, la altura total del inmueble, medida desde el nivel medio de banqueta hasta el lecho alto de la losa del tercer nivel es de 10.91 m, es decir, incumple la altura máxima de 7 metros establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", toda vez que, excede en 3.91 metros. Por otra parte, se identificó que los muros colindantes tienen una altura de 5.31 y 8.77 metros, sin embargo, deberán contar con máximo 2.5 metros de altura (imagen 1).



Imagen 1: Fuente PAOT 20 de octubre de 2021.

Por otro lado, mediante oficios ACM/DGJyG/0178/2021 y ACM/DGJyG/0179/2021, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó haber iniciado procedimiento administrativo con número de expediente 025/2020-ALC-OB, el cual se encuentra en sustanciación, por lo que mediante oficios PAOT-05-300/300-4115-2021 y PAOT-05-300/300-4767-2021, se solicitó a dicha Dirección General considerar en la sustanciación del señalado procedimiento administrativo, los incumplimientos identificados en el dictamen técnico PAOT-2021-71-DEDPOT-71, el cual fue remitido en copia certificada a solicitud de esa Dirección General, a efecto de substanciar y concluir su procedimiento e imponer como sanciones la clausura hasta en tanto no se cumpla con las restricciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-10326-2022, esta Subprocuraduría 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) particularmente respecto a la altura y a las restricciones en las colindancias, a efecto de que se apeguen a lo establecido en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosque de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones procedentes, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna.



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

En conclusión, las superficies registradas en la Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/014/19, se apegan a las permitidas por la zonificación aplicable, contenidas en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36932-151REJO18; sin embargo, de lo constatado en las diligencias realizadas por esta Entidad y de las imágenes obtenidas mediante sobrevuelo de dron, se identificó la existencia de un tercer nivel con remetimiento y una altura total del inmueble de 10.90 metros, es decir cuenta con 3.90 metros adicionales a la altura permitida con muros colindantes de 5.31 y 8.77 metros, los cuales deberán contar con máximo 2.5 metros de altura y en las restricciones laterales incumple el mínimo de 2 metros, toda vez que, cuenta con 1.30 metros en el costado oriente y 1.61 metros en el costado poniente, por lo que dicha construcción incumple con las Normas de Ordenación Complementarias establecidas en el Programa Parcial

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10326-2022, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan, toda vez que la obra ejecutada incumple con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros, establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y de ser el caso, remita a esta Subprocuraduría la resolución administrativa emitida.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, ejecutar las acciones correspondientes a efecto de no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, toda vez que, la obra ejecutada en el sitio de interés incumple con lo registrado en la Manifestación de Construcción folio V1-MB/014/19 y con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y en caso de haber autorizado uso y ocupación, realice las acciones procedentes en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, con la finalidad de dejarla sin efectos, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

Por último, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, concluir el procedimiento administrativo con número de expediente 025/2020-ALC-OB iniciado en el inmueble objeto de investigación, considerando en la sustanciación los incumplimientos identificados por esta Entidad, e imponer como sanciones la clausura hasta en tanto no se cumpla con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, enviando a esta Subprocuraduría 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles de altura en etapa de acabados, remetido respecto al alineamiento y sus colindancias laterales, en cuyo cuerpo ubicado al oriente, se observa un semisótano; posteriormente, se constató que dicho inmueble se encontraba totalmente terminado, sin que se observaran actividades de construcción.



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", al predio en comento le corresponde una zonificación Habitacional Unifamiliar, 1 vivienda cada 1,000 m², 20% mínimo de área libre, 7.0 metros de altura en losas planas y 7.50 metros hasta la cumbre en losas inclinadas a partir del nivel medio de banqueta; asimismo, al encontrarse en la sección XVIII-C le aplican restricciones al frente de 5.0 m, en las laterales a partir del frente y hasta la mitad de la longitud del predio de 2.0 metros y al fondo de 3 metros y los muros de colindancia, deberán tener como máximo 2.5 metros de altura.
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B, folio V1-MB/014/19, para obra nueva, consistente en una vivienda de 2 niveles de altura y un sótano, superficie de desplante de 330.63 m², área libre de 148.49 m², y superficie total por construir de 765.85 m², de los cuales 493.22 m² corresponden a superficie habitable sobre nivel de banqueta y 160.40 m² de superficie habitable bajo nivel de banqueta; trámitedo con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 36932-151REJO18 de fecha 25 de junio de 2018.
4. De las diligencias practicadas por personal adscrito esta Subprocuraduría, se identificó que el proyecto ejecutado cuenta con una restricción frontal de 5.10 metros, restricción posterior de 5.21 metros y restricciones laterales a partir del frente de 1.30 metros en el costado oriente y de 1.61 metros en el costado poniente, razón por la cual el proyecto incumple con las restricciones laterales de 2 metros, establecidas en la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/382/18 y en las Normas Complementarias establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas".
5. La construcción que se ejecutó en el predio incumple la altura máxima de 7 metros establecida en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas", toda vez que cuenta con un tercer nivel con remetimiento el cual tiene una superficie de construcción de 53.26 m², por lo tanto la altura total del inmueble es de 10.90 metros, es decir cuenta con 3.90 metros adicionales a la altura permitida y con muros colindantes de 5.31 metros y 8.77 metros, los cuales deberían contar con máximo 2.5 metros de altura.
6. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-10326-2022, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones que en derecho procedan, toda vez que la obra ejecutada incumple con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros, establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y de ser el caso, remita a esta Subprocuraduría la resolución administrativa emitida.
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, ejecutar las acciones correspondientes a efecto de no otorgar la autorización de uso y ocupación del inmueble, toda vez que, la obra ejecutada en el sitio de interés incumple con lo registrado en la Manifestación de Construcción folio V1-MB/014/19 y con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, y en caso de haber autorizado uso y ocupación, realice las acciones procedentes en coordinación con la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Alcaldía, con la finalidad de dejarla sin efectos, informando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.
8. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, concluir el procedimiento administrativo con número de expediente 025/2020-ALC-OB iniciado en el



Expediente: PAOT-2020-IO-36-SOT-22
Y acumulado PAOT-2020-3258-SOT-709

inmueble objeto de investigación, considerando en la sustanciación los incumplimientos identificados por esta Entidad, e imponer como sanciones la clausura hasta en tanto no se cumpla con las Normas de Ordenación Complementarias de altura, restricciones y muros establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Bosques de las Lomas" y el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación.

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

GP/RMGG/BOP

