RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veinticinco de junio de dos mil siete. ---------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y X, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y XII, 19, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de esta Entidad, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2006-9-SOT-6, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: ----------

ANTECEDENTE

Con fecha dos de enero de dos mil seis, una persona que solicitó la confidencialidad de sus datos personales presentó, ante este Organismo Descentralizado, escrito de la misma fecha, mediante el cual denuncia: "(...) *la ampliación de obra del lote marcado con el número 33 de la manzana 7, ubicado en la Avenida STIM No. 1340, esquina con Andador Misiles Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal en la Delegación Cuajimalpa de Morelos* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha cinco de enero de dos mil seis, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Atención e Investigación de Denuncias de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2006-9-SOT-6; el Acuerdo se notificó mediante oficio número PAOTDF/SPOT/62/2006. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO del Acuerdo de fecha cinco de enero de dos mil seis, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las Actas Circunstanciadas correspondientes, en las que se hace constar lo siguiente: ----------

Reconocimiento de fecha cinco de enero de dos mil seis: ----------

> (...) *en Avenida STIM No. 1340, Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos* (...) *se hacer constar: la existencia de un inmueble de siete niveles, formado por tres niveles subterráneos, planta baja y tres niveles sobre el nivel medio de la banqueta, el cual se encuentra en proceso de construcción, en la etapa de acabados* (...) *Asimismo, se observó en la parte posterior al inmueble y a la altura del primer nivel subterráneo, la existencia de una terraza que se encuentra soportada por cuatro columnas* (...) *Durante la diligencia, el arquitecto Ricardo Vélez residente de la obra, nos permitió el acceso al inmueble, con el fin de medir la longitud del mismo, desde la terraza hasta el frente del predio. Como resultado de dicha medición, el largo de la terraza fue de 5.86 metros aproximadamente y del resto del desplante de 24.49 metros aproximadamente* (...). ----------

Reconocimiento de fecha veintisiete de diciembre de dos mil seis: ----------

(...) *en Avenida STIM No. 1340, Colonia Popular Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos* (...) *se hace constar: de un inmueble de cuatro niveles, mas tres sótanos totalmente terminado sin estar ocupado; asimismo se observa una terraza en la parte posterior del predio a la altura del primer sótano, dicha terraza se encuentra apoyada por columnas de acero, cubierta con concreto reforzado, teniendo una distancia de más de 5 metros aproximadamente la citada terraza; no se observa trabajos o actividades de construcción* (...). ----------

Mediante oficio número PAOTDF/SPOT/142/2006, de fecha veinticuatro de enero de dos mil seis, esta Unidad Administrativa solicitó al entonces Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, llevar a cabo las acciones de verificación de la obra objeto de la denuncia, en virtud de que durante el reconocimiento de hechos, se constató la construcción de una terraza de aproximadamente 5.86 metros de largo, soportada por cuatro columnas, la cual presuntamente no está prevista en el proyecto autorizado a través de la Licencia de Construcción No. 01/150/03/05, folio V1/757/03, expedida el veinticinco de septiembre de dos mil tres, con vencimiento el mismo día del año dos mil seis. ----------

La anterior solicitud fue reiterada por esta Subprocuraduría al entonces Jefe Delegacional en Cuajimalpa de Morelos, mediante oficio PAOTDF/SPOT/494/2007, de fecha seis de marzo de dos mil seis, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, mediante oficio PAOTDF/SOT/513/2007, de fecha trece de febrero de dos mil siete, en virtud de que no había sido atendido el requerimiento de información realizado. ----------

Al respecto, en respuesta a la reiterada solicitud de información, con fecha diecisiete de abril de dos mil siete, se recibió en esta Subprocuraduría el oficio número DGJG/SVR/0360/07, de fecha diez del mismo mes y año, mediante el cual el Director General Jurídico y de Gobierno informó lo que a continuación se indica: ----------

(...) *En fecha veinte de junio del año dos mil seis dentro del expediente 05181/06-OB y mediante en* (sic) *número de oficio SVR/1213/06 se comisionó a verificadores adscritos a esta Dirección General a mi cargo para llevar a cabo la visita de verificación al inmueble en comento, la cual se ejecutó en esa misma fecha. De conformidad en la normatividad aplicable los documentos originales del referido expediente fueron turnados el día treinta de junio del dos mil seis a la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones dependiente de la Dirección Jurídica, donde se encuentra pendiente de dictar la Resolución que en derecho corresponda.* (...) -

De igual forma, esta Unidad Administrativa, mediante los oficios identificados con los números PAOTDF/SPOT/1306/2006, PAOTDF/SPOT/DAIDOT/181/2006 y PAOTDF/SOT/514/2007, de fechas veintiséis de junio y veintiocho de julio del año dos mil seis y trece de febrero de dos mil siete, respectivamente, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informara si la construcción de la terraza realizada en el lote ubicado en la Avenida STIM No. 1340, esquina con Andador Misiles Segunda Sección, Colonia Popular Lomas del Chamizal, se encuentra incluida dentro del proyecto consignado en la Licencia de Construcción correspondiente, de no ser así, autorizar el uso y ocupación del inmueble hasta que se verifique que la obra cumple con lo autorizado, siendo necesario ordenar las modificaciones necesarias. ----------

En relación con lo anterior, a la fecha de emisión de la presente Resolución, esta Subprocuraduría no recibió respuesta por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Consulta del expediente: ----------

No obstante lo señalado en el párrafo que antecede, de acuerdo con el Acta Circunstanciada de fecha veinte de diciembre de dos mil seis, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en las oficinas que ocupa la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, instrumento en el que se hizo constar lo siguiente: ----------

(...) *En la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, el Lic. Fernando Cruz Mercado* (...) *proporcionó el expediente en el cual se encuentra* (...) *la documentación soporte, así como planos para la expedición la Licencia de Construcción No. V1/757/03 para el predio ubicado en Avenida STIM No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, con el fin de constatar que el proyecto presentado ante la delegación contemple la terraza ya construida en la parte posterior del predio, en la parte del primer sótano de aproximadamente 5.86 metros de largo, por lo que se observa en los planos arquitectónicos de sótanos, primer nivel, de azotea, así como los planos arquitectónicos de cortes longitudinales, en el que se ve que no se incluye dicha terraza ya construida en el predio objeto de la denuncia. Asimismo, el Director de Desarrollo Urbano* (...) *proporcionó copia simple de los siguientes documentos:* ----------

- *Oficio No. DDU/304/06, de fecha 24 de febrero de 2006, dirigido a "INMOBILIARIA FESAMAY" S. A. DE C. V., por parte del Director de Desarrollo Urbano, adscrito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, el cual refiere lo siguiente:* ----------

  (...) *En relación a su solicitud de Manifestación de Terminación de Obra y Autorización de Ocupación* (...) *con número de folio V1-MTO/016/06 de fecha 17 de febrero del 2006, para la obra ubicada en* ***Av. S.T.I.M. No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal****, de esta Delegación, le informo a usted que para llegar a la conclusión de su trámite deberá satisfacer con lo siguiente:* ----------
  1.- Anexar copia de la factibilidad de servicios expedida por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, copia del recibo con marca de caja correspondientes al pago de derechos por dicho concepto, a fin de complementar su expediente en base a los Artículos 65, 66 y 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------
  2.- Deberá presentar acta circunstanciada emitida por la SEDUVI (...) *para el cambio del Director Responsable de Obra, para dar cumplimiento a lo indicado en el Artículo 40, Fracción I del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.* ----------
  3.- Presentar el visto bueno de Seguridad y Operación para el inmueble de conformidad con lo indicado en el Artículo 69, Fracción V del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------
  4.- Concertar cita para agendar la revisión ocular correspondiente, en la Subdirección de Licencias de Construcción y Certificaciones de Uso del Suelo (...) *y dar cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 65, 66 y 70 del reglamento de Construcciones para el Distrito Federal* (...). ----------

  Solicitud de Licencia de Construcción para el predio ubicado en Avenida STIM No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, folio V1/757/03, de fecha veinticinco de agosto de dos mil tres, con sello de recibido en la Ventanilla Única de la

Delegación Cuajimalpa de Morelos de fecha veintiocho de agosto de 2003; solicitud a la cual le recayó la Licencia de Construcción número 01/150/03/05, de la que se desprenden los siguientes datos:----------

Fecha de expedición	**25 de septiembre de 2003**
Fecha de vencimiento	**25 de septiembre de 2006**
Tipo de obra	**Obra Nueva (edificio para oficinas privadas y local comercial)**
Características	**m^2**
Superficie del terreno	279.39
Superficie de desplante	161.35
Superficie total a construir	1,356.96
Área libre	111.82 (40.2%)
Niveles a construir	5 más 3 sótanos
Número de viviendas	0
Altura máxima sobre el nivel de banqueta	18.20

LA PRESENTE SE EXPIDE CON BASE EN: ----------

EL CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN PARA USO DEL SUELO ESPECÍFICO FOLIO No. 17342 CLAVE ALEO 01787/2003 DE FECHA 03 DE ABRIL DEL 2003, EXPEDIDO POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, CLASIFICANDO AL PREDIO EN ZONIFICACIÓN HC 5/40 (HABITACIONAL CON COMERCIO EN PLANTA BAJA, 5 NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE) EN DONDE EL USO DEL SUELO PARA COMERCIO EN UNA SUPERFICIE DE 168.00 M² Y EL USO PARA OFICINAS PRIVADAS EN UNA SUPERFICIE DE 672.00 M² APARECE COMO PERMITIDO. ----------

LA CONSTANCIA DE ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL, FOLIO V2/647/03 DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DEL 2003, EXPEDIDA POR ESTA DEPENDENCIA. ----------

LA FACTIBILIDAD POSITIVA DE SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO, MEDIANTE EL OFICIO No. SACM/03 F-1012 DE FECHA 16 DE JULIO DEL 2003, EMITIDA POR EL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ASI MISMO, DEBERÁ CUMPLIR CON CADA UNO DE LOS CONDICIONAMIENTOS SEÑALADOS EN LA MISMA, SOBRE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO QUE CONDICIONAN SU AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN EN SU MOMENTO. (…). ----------

Formato de Manifestación de Terminación de Obra de con sello de recibido de la ventanilla Única de la Delegación Cuajimalpa de Morelos de fecha 20 de febrero de 2006. ----------

Durante la consulta del expediente formado en la Dirección de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, por la expedición de la Licencia de Construcción No. 01/150/03/05 para el predio ubicado en Avenida STIM No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, se tomaron 6 fotografías relativas a la Planta Sótano 1 y 2, Planta Primer Nivel, Corte A-A, Corte B-B, y Fachada Andador. -

Medellín 202, Quinto Piso, Col. Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. México 06700, Distrito Federal
Teléfono 52 65 07 80 exts. 1301 y 1302

Mediante oficio PAOTDF/SPOT/DAIDOT/44/2006 de fecha trece de febrero de dos mil seis, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este Organismo Descentralizado. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES:

Los hechos denunciados ante este Organismo Descentralizado se constriñen en señalar la ampliación de la obra que se realiza en el predio ubicado en la Avenida STIM No. 1340, esquina con Andador Misiles Segunda Sección de la Colonia Popular Lomas del Chamizal en la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Al respecto, durante los dos reconocimientos de hechos instrumentados los días cinco de enero y veintisiete de diciembre, ambos de dos mil seis, el personal actuante, adscrito a esta Entidad, constató que en el predio relacionado con la presente investigación se realizan trabajos de construcción de un edificio de cuatro niveles más tres sótanos, en el cual, en la parte posterior del predio se observa una terraza, a la altura del primer sótano, de aproximadamente 5. 80 metros de largo, la cual se encuentra apoyada por columnas de acero, cubierta con concreto reforzado. -------

Es menester indicar que de la consulta realizada por personal de esta Subprocuraduría al expediente formado en la Delegación Cuajimalpa de Morelos por y/o para la expedición de la Licencia de Construcción No. 01/150/03/05, que avala la ejecución de las obras en el predio ubicado en Avenida STIM No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, expediente en el que obran diversos planos arquitectónicos, se desprende que la terraza construida en la parte posterior del predio, a la altura del primer sótano, no fue contemplada y/o manifestada como parte del proyecto ante la autoridad Delegacional correspondiente. ----------

Por su parte, previo requerimiento realizado por esta Unidad Administrativa, mediante oficio DGJG/SVR/0360/07, de fecha 10 de abril del año en curso, el Director General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que en fecha **veinte de junio del año dos mil seis**, dentro del expediente 05181/06-OB, se llevó a cabo la visita de verificación al inmueble en relacionado con los hechos denunciados, turnando, **el treinta de junio de dos mil seis**, las documentales correspondientes a la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación de Infracciones dependiente de la Dirección Jurídica, donde **se encuentra pendiente** de dictar la Resolución que en Derecho corresponda. ----------

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informara si la construcción de la terraza, en la parte posterior del predio ubicado en Avenida STIM No. 1340, Colonia Lomas del Chamizal, se encuentra incluida dentro del proyecto autorizado en la Licencia de Construcción número 01/150/03/05, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil tres, y en su caso, se autorice el uso y ocupación del inmueble hasta que sean realizadas las modificaciones necesarias; requerimiento que, no obstante haberse realizado en tres ocasiones, veintiséis de junio y veintiocho de julio del

año dos mil seis, y trece de febrero de dos mil siete, a la fecha de emisión de la presente Resolución esta Unidad Administrativa no fue favorecida con una respuesta a lo solicitado. ----------

Así las cosas, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, esta Unidad Administrativa encuentra que las obras de construcción realizadas en el predio relacionado con los hechos denunciados, tendientes a la edificación de una obra nueva para oficinas privadas y local comercial, se llevaron a cabo al amparo de la Licencia de Construcción 01/150/03/05 de fecha 25 de septiembre de 2003, de conformidad con los artículos 54 y 55 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, vigente al momento de la expedición de la licencia de construcción respectiva; sin embargo, dicha licencia no avala y/o autoriza la terraza de aproximadamente 5. 80 metros de largo, construida en la parte posterior del predio, a la altura del primer sótano, la cual se encuentra apoyada por columnas de acero, cubierta con concreto reforzado, toda vez que este elemento arquitectónico no fue manifestado en la solicitud de Licencia de Construcción identificada con el folio V1/757/03, de fecha veinticinco de agosto de dos mil tres, con sello de recibido en la Ventanilla Única de la Delegación Cuajimalpa de Morelos de fecha veintiocho de agosto de 2003, por ende, la construcción realizada no se ajusta a lo autorizado en la licencia de construcción aludida, actualizándose la hipótesis normativa establecida en el artículo 68 del cuerpo normativo en mención . ----------

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial colige que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Avenida STIM número 1340, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, no se ajustaron a lo autorizado en la Licencia de Construcción 01/150/03/05. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los hechos motivo de la denuncia consisten en la presunta ampliación de una construcción en el predio ubicado en Avenida STIM número 1340, Colonia Lomas del Chamizal, Delegación Cuajimalpa de Morelos, en esta Ciudad de México, Distrito Federal. ----------
2. La Licencia de Construcción identificada con el número 01/150/03/05, de fecha veinticinco de septiembre de dos mil tres, expedida para el multicitado predio, no avala o autoriza la terraza de aproximadamente 5.80 metros de largo, construida en la parte posterior del inmueble, a la altura del primer sótano, toda vez que este elemento arquitectónico no fue manifestado en la solicitud de Licencia de Construcción identificada con el folio V1/757/03. -

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

---------- **R E S U E L V E**

PRIMERO.- La Dirección Jurídica, adscrita a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, dentro del expediente 05181/06-OB, deberá emitir la Resolución correspondiente, derivada de la Visita de Verificación de fecha veinte de junio de dos

Medellín 202, Quinto Piso, Col. Roma Norte, Delegación Cuauhtémoc. México 06700, Distrito Federal
Teléfono 52 65 07 80 exts. 1301 y 1302

mil seis, practicada al supra citado inmueble, en la que se considere la construcción de una terraza que no fue contemplada en la Licencia de Construcción número 01/150/03/05. ----------

SEGUNDO.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, deberá considerar no autorizar el uso y ocupación del inmueble ubicado en Avenida STIM número 1340, Colonia Lomas del Chamizal, en esa demarcación territorial, hasta que se verifique y/o constate que los trabajos de construcción realizados se ajustan a lo autorizado en la Licencia de Construcción 01/150/03/05. ----------

TERCERO.- En virtud de lo expuesto en la presente Resolución, téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Coordinación de Asuntos Jurídicos y Recepción de Denuncias, para su archivo y resguardo.----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano, ambas adscritas a la Delegación Cuajimalpa de Morelos. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el licenciado Francisco Javier Cantón del Moral, Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p. **Mtra. Diana Ponce Nava.**- Procuradora Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.

JJCV/LAML/CEMM