



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

8 0 MAR 2022

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, VII y X, 21, 25 fracción VII, 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-2020-3544-SOT-759, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de noviembre de 2020, 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), construcción (obra nueva y alineamiento y/o número oficial) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa, número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de abril 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 I, III, IV, 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), construcción (obra nueva y alineamiento y/o número oficial) y factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua, todas para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

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)**

Personal adscrito a esta Entidad realizó diversos reconocimientos de los hechos en el predio ubicado en Carretera San Mateo - Santa Rosa número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, constatando la construcción de una nave industrial con cubierta de arcoteco (totalmente terminada) y características de uso comercial, que a decir de la persona que atendió una de las diligencias será para el uso de bodega para madera. -----

Al respecto, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1929/2021, la Dirección del Registros de Planes y Programas de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que, de acuerdo al **Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Mateo Tlaltenango"**, versión 1995, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos (hoy Alcaldía), determina que al predio de interés **le aplica la zonificación: HB (habitacional baja, 1 vivienda por cada 800 m<sup>2</sup>, 80% mínimo de área libre de construcción, altura máxima 6.50 m)**, donde el aprovechamiento del **uso de suelo únicamente es Habitacional**. Asimismo, especificó no contar con Dictamen de Determinación de Límites de Zonificación de los Programas de Desarrollo Urbano, toda vez que el predio no cuenta con doble zonificación, e informó no haber localizado antecedentes de emisión de Constancia y/o Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio en cuestión. -----

Posteriormente, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/530/2021, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, reiteró a esta Entidad que conforme a las coordenadas proporcionadas y el plano del Programa Parcial del Poblado Rural San Mateo Tlaltenango, Cuajimalpa de Morelos (versión 1995), al predio en cuestión le corresponde la zonificación HB Habitacional Baja 1 vivienda por cada 800 m<sup>2</sup> (80% de área libre, 6.50 m de altura, 2 niveles a partir de su primer desplante). -----

En este sentido, esta Entidad solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales aplicables de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Mateo Tlaltenango". Por lo que, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1813/2021 de fecha 15 de octubre de 2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de esa Dirección General informó que, en fecha 13 de octubre de 2021 inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cuestión, de tal forma que dicho procedimiento se encuentra en substanciación. -----

Aunado a lo anterior, es de mencionar que de las documentales aportadas por la persona denunciante se cuenta con copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 29 de noviembre de 2021 del expediente INVEACDMX/OV/DU/316/2021, en la que se determinó lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

"(...)

**CONSIDERANDOS**

(...)

**TERCERO.- LA CALIFICACIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE VISITA DE VERIFICACIÓN (...)**

**IV.- (...)**

(...) la Persona Especializado en Funciones de Verificación (...) observó (...) una obra en proceso de construcción de rampas de acceso y fachada con remetimiento de 6 m (...) al frente (...) asimismo (...) al fondo advirtió una nave tipo industrial a base de muros de tabique tipo block con techo en arco metálico (...) construcción a partir de nivel de banqueteta 406 m<sup>2</sup> (...) área libre 174 m<sup>2</sup> (...) altura a partir de nivel de banqueteta 10.20 m (...)

En este tenor, la Persona Especializado en Funciones de Verificación (...) asentó en el acta de visita de verificación de fecha trece de octubre de dos mil veintiuno, que el inmueble (...) tenía una altura a partir de nivel de banqueteta de 10.20 m (...) siendo evidente que se encuentra fuera del parámetro permitido de 6.50 m (...), es decir excede por 3.7 m (...) la altura máxima de conformidad con la zonificación aplicable (...)

Por otra parte (...) la superficie del predio es de 580 m<sup>2</sup> (...), ahora bien, de conformidad con la zonificación aplicable (...) debe respetar el 80% (...) mínimo de área libre y (...) el 20 % (...) de desplante, lo que corresponde a 464 m<sup>2</sup> (...) y 116 m<sup>2</sup> (...) respectivamente, sin embargo, de la citada acta se advierte que el inmueble que nos ocupa contaba con 174 m<sup>2</sup> (...) de área libre y 406 m<sup>2</sup> (...) de desplante; resultando (...) que el inmueble (...) no respeta las superficies en estudio, excediendo por 290 m (...) el área de desplante e incumpliendo por 290 m (...) el área libre; contraviniendo en consecuencia la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Poblado Rural San Mateo Tlaltenango (...)

(...)

**RESUELVE**

(...)

**TERCERO.-** Por no acreditar contar con Certificado Único de Zonificación (...) una **MULTA** (...) de **\$17,924.00** (...)

**CUARTO.-** Por no respetar las superficies de área libre, desplante y alturas permitidas (...) una **MULTA** (...) de **\$ 44,810.00** (...).

**QUINTO.-** Independientemente de las multas impuestas, se ordena la **CLAUSURA TOTAL TEMPORAL** (...)

(...)

**SÉPTIMO.-** Se ordena LA **DEMOLICIÓN Y/O RETIRO DE 1) LA SUPERFICIE EXCEDENTE DEL INMUEBLE** (...) A FIN DE AJUSTARSE A LAS SUPERFICIES SIGUIENTES: AREA LIBRE 464 M<sup>2</sup> (...) Y DESPLANTE 116 M<sup>2</sup> (...) Y **2) LA ALTURA EXCEDENTE** (...) A FIN DE AJUSTARSE A LA ALTURA PERMITIDA, ESTO ES, 6.50 M (...)

(...)"

Asimismo, es de resaltar que en el apartado "EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES" se determinó que "(...) una vez impuesto el estado de clausura, éste prevalecerá hasta en tanto: **1) Exhiba los recibos de pago de las multas** (...) **2) Acredite contar con un Certificado de Zonificación de Uso del Suelo** (...) que ampare que las



**Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759**

*superficies de área libre, desplante y altura con las que cuenta el inmueble al momento de la visita de verificación (...) y 3) Acredite de manera fehaciente que las superficies de área libre, desplante y la altura se ajustan a la zonificación aplicable (...) o bien, una vez presentado el programa de calendarización en el que se señale la fecha para llevar a cabo la demolición y/o retiro (...) impuesta y este fuera acordado por esta autoridad para su procedencia (...)*. -----

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad realizó un reconocimiento de hechos en fecha 19 de enero de 2022 en el que se constató, el remetimiento de la fachada y la habilitación de rampas de acceso; asimismo, al interior se observa una nave industrial con cubierta de arcotecho con características de uso comercial. **No se observó letrero de obra, sellos impuestos por alguna dependencia ni trabajadores realizando desmantelamiento o demolición.**-----

Derivado de lo anterior: corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; informar a esta Entidad si emitió la Resolución Administrativa de fecha 29 de noviembre de 2021 del expediente INVEACDMX/OV/DU/316/2021, de ser el caso, remitir copia e informar el avance en el cumplimiento de los resultados TERCERO, CUARTO, QUINTO y SÉPTIMO. En caso de no haber emitido dicha resolución, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación de fecha 13 de octubre de 2021, misma que se hizo de conocimiento a esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1813/2021, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

En conclusión, se constató la construcción de una nave industrial con cubierta de arcotecho (totalmente terminada) y características de uso comercial para el uso de bodega para madera; por lo que existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Mateo Tlaltenango" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos **únicamente se permite el uso habitacional con 80% mínimo de área libre y 6.50 m de altura (2 niveles a partir de su primer desplante); sin embargo el inmueble edificado excede por 3.7 m la altura máxima, por 290 m el área de desplante e incumple en misma superficie el área libre de conformidad con la zonificación aplicable.** -----

## **2. En materia de construcción (obra nueva, alineamiento y/o número oficial) y factibilidad de servicios**

### **A. Obra nueva y alineamiento y/o número oficial**

En fechas 09 y 12 de abril de 2021, personal adscrito a esta Entidad realizó reconocimientos de los hechos en Carretera San Mateo-Santa Rosa número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, constatando un predio en el que se llevó a cabo la construcción reciente de una nave industrial con cubierta de arco techo (totalmente terminada) mismo que al interior contaba con materiales de construcción, sin que se observara letrero de obra; trabajos de construcción ni la colocación de sellos impuestos por alguna autoridad. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-348-2021, notificado en fecha 12 de abril de 2021, se hizo de conocimiento del propietario, poseedor y/o director responsable de obra la denuncia radicada en esta Entidad a efecto de que aportara las pruebas o elementos que acrediten el cumplimiento de las disposiciones jurídicas aplicables; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta alguna. -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

Por otra parte, de las fotografías aportadas mediante correo electrónico por la persona denunciante se tiene conocimiento que en enero de 2021 el inmueble contaba con sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, tal y como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Fuente: imágenes de enero de 2021, proporcionadas por la persona denunciante

En este sentido, mediante oficios PAOT-05-300/300-662-2021 y PAOT-05-300/300-881-2021 de fechas 28 de junio y 27 de julio de 2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos de suspensión de actividades, así como el estado que guarda el procedimiento administrativo iniciado si ordenó el levantamiento de sellos, y en caso contrario, realizar la reposición de estos e imponer las sanciones correspondientes. Asimismo, se solicitó realizar las acciones de verificación en materia de construcción, respecto a contar con registro de manifestación correspondiente.-----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-663-2021 y PAOT-05-300/300-880-2021 de fechas 28 de junio y 27 de julio de 2021, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o número oficial, Registro de Manifestación de Construcción, memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, proyecto de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo; así como permitir la consulta del expediente formado para la emisión licencias o registros de manifestación de construcción. -----

Al respecto, mediante oficios ACM/DDU/345/2021 y ACM/DGODU/DDU/455/2021 recibidos en esta Entidad en fecha 03 y 24 de agosto de 2021, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó **no contar con antecedente alguno de Licencia de Construcción o Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de denuncia, e indicó que de la búsqueda realizada en sus archivos únicamente localizó la Constancia de Alineamiento y número oficial folio V2-CANO/440/19 de fecha 19 de noviembre de 2019.** -----

Posteriormente, mediante oficio ACM/SVR/266/2021, recibido en esta Entidad en fecha 12 de agosto de 2021, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno informó, entre otras cosas, lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

"(...) 1. Con fecha nueve de octubre de dos mil veinte (...) emitió Orden de Visita de Verificación en materia de obras (...)

2 (...) el día nueve de octubre de dos mil veinte (...) llevo a cabo Visita de Verificación con folio 069/2020-ALC-OB (...)

3. (...) [el visitado] señalo (sic) que los trabajos observados en el Inmueble (...) son de recimentación de bardas de colindancias preexistentes (...) [en misma fecha] se implementó y ejecutó Medida de Seguridad imponiendo el estado jurídico de suspensión total de la obra (...)

4. (...) el visitado presentó escrito de observaciones y pruebas (...) entre las documentales que anexo (...) se encuentra el oficio número ACM/DGDU/551/2020, donde consta autorización para realizar trabajos de reforzamiento perimetral y colocación de pisos y concreto pulido con fundamento en el artículo 62 fracción V del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, firmado por el Lic. Rafael Figueroa González, Director General de Obras y Desarrollo Urbano.

(...)

6. Con fecha nueve de marzo del año en curso, se emitió la Resolución Administrativa donde se ordena el Retiro de Suspensión de Sellos Total de la Obra (...) esto en virtud que los trabajos descritos y que fueron detectados por el Personal Especializado en Verificación Administrativa son trabajos amparados en el Artículo 62 del Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, por lo que se ordenó cerrar el procedimiento como concluido, que es lo que prevalece en la actualidad (...)"

El énfasis es nuestro

En razón de lo anterior, es importante mencionar que personal adscrito a esta Entidad realizó un análisis multitemporal con las imágenes disponibles en el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View, en el que se identificaron los cambios que ha tenido el predio, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:-----



Fuente: Imagen de abril de 2019, se observa un predio delimitado con barda perimetral, sin edificación alguna al interior.



Fuente: Imagen de abril de 2021, se observa un predio delimitado con barda perimetral que al interior cuenta con una nave industrial con arcotecho totalmente terminada.

Asimismo de las documentales que obran en el expediente se cuenta con fotografías proporcionadas por la persona denunciante mediante correo electrónico, a través de las cuales es posible identificar los cambios y las actividades de construcción que se llevaron a cabo en el predio durante el año 2020 y 2021, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759



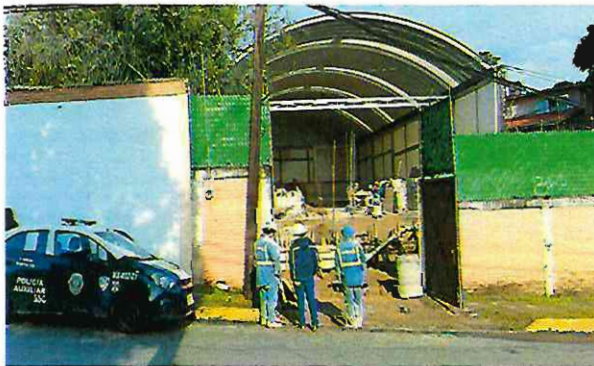
Fuente: Imagen de Octubre de 2020, observando trabajos de construcción y materiales de construcción



Fuente: Imagen de noviembre de 2020, observando maquinaria realizando la limpieza y nivelación del terreno



Fuente: Imágenes de diciembre de 2020, observando la colocación de cubierta de arco techo en la nave industrial terminada



Fuente: Imágenes de octubre de 2021, observando trabajos de construcción, materiales de construcción y personal laborando al interior y exterior de la nave industrial



Derivado de lo anterior, se desprende que del análisis cronológico a las imágenes antes descritas, **los trabajos que se llevaron a cabo en el predio objeto de denuncia no se encuentran contemplados bajo alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, toda vez que se trató de la construcción de una nave industrial con cubierta de arcoteco, por lo que para un mejor entendimiento a continuación se transcribe el artículo en mención que a la letra dice: -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

"(...) **ARTÍCULO 62.-** No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras:

I. En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular" y programas de vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno del Distrito Federal a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades, para la construcción de vivienda de interés social o popular, misma que deberá contar con la dotación de servicios y condiciones básicas de habitabilidad que señalan este Reglamento y sus Normas, respetando el número de niveles, los coeficientes de utilización y de ocupación del suelo y en general lo establecido en los Programas de Desarrollo Urbano;

II. Reposición y reparación de los acabados de la construcción, así como reparación y ejecución de instalaciones, siempre que no afecten los elementos estructurales y no modifiquen las instalaciones de la misma;

III. Divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios cuando su peso se haya considerado en el diseño estructural;

IV. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso a la Delegación y a la Agencia, cuando se trate de obras en vía pública, dentro de un plazo máximo de tres días hábiles contados a partir del inicio de las obras

VI. Demolición de hasta de 60 m2 en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

VII. Construcciones provisionales para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

VIII. La obra pública que realice la Administración, ya sea directamente o a través de terceros; la cual deberá cumplir con los requisitos técnicos que establece el Reglamento de la Ley de Obras Públicas del Distrito Federal, éste Reglamento, sus Normas y demás instrumentos jurídico-administrativos en materia de prestación de servicios públicos urbanos, en materia de movilidad y funcionalidad de la vía pública (...)

IX. En pozos de exploración para estudios varios y obras de jardinería;

X. Tapiales que invadan la acera en una medida menor de 0.5 m, y

XI. Obras similares a las anteriores cuando no afecten elementos estructurales (...)"

En este sentido, al tratarse de trabajos de construcción que no se encuentran contemplados dentro de los supuestos enlistados, el propietario o poseedor del predio tuvo la obligación de realizar los trámites correspondientes para registrar la manifestación de construcción previo a iniciar los trabajos, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del mismo Reglamento; sin embargo, de la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se tiene conocimiento que no existen antecedentes de Licencia de Construcción o Registro de Manifestación de Construcción para el predio. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-1154-2021 de fecha 02 de septiembre de 2021, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar nueva visita de verificación considerando lo documentado y constatado por esta Entidad, toda vez que los trabajos realizados



**Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759**

en el predio no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones correspondientes. -----

Por otra parte, a petición de esta Entidad y en razón de lo informado mediante oficio ACM/SVR/266/2021 emitido por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, en fecha 4 de octubre de 2021 remitió copia certificada del oficio ACM/DGODU/551/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020 en el que se autorizó "(...) la realización de los trabajos de reforzamiento perimetral y colocación de pisos de concreto pulido con fundamento en el artículo 62, fracción V (...)". -----

Posteriormente, en fecha 19 de octubre de 2021 personal de esta Entidad realizó un reconocimiento de hechos, constatando un predio delimitado con tapias de madera sin observar letrero de obra, en el cual se llevan a cabo actividades de construcción consistentes en la colocación de malla electrosoldada para el colado del piso. Al interior se observó una nave industrial de arcotecho totalmente terminada, constatando el remetimiento de la barda no se constató letrero de obra. -----



Fuente: Reconocimiento de hechos 19 octubre 2021

Asimismo, mediante correo electrónico de fecha 21 de octubre de 2021 la persona denunciante, envió a esta Subprocuraduría imágenes en las que se observa la barda frontal terminada y remetida; así como el piso y rampas de acceso terminados. -----



Fuente: Imagen remitida por la persona denunciante

En atención al oficio PAOT-05-300/300-1154-2021 emitido por esta Entidad, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó mediante oficio ACM/SVR/407/2021, recibido en fecha 25 de octubre de 2021, que en fecha 30 de septiembre de 2021 ejecutó Orden de Visita de Verificación bajo el número de expediente 011/2021-ALC-OB-VA, en la cual personal de verificación señaló en el informe de inejecución que "(...) advierto que el zaguán se encuentra cerrado con cadena, no se escucha actividad alguna al interior del inmueble, ni se observan trabajos de construcción, material o trabajadores realizando actividades propias de la construcción, lo anterior, se describe desde el exterior (vía pública) y de lo que se alcanzó a observar toda vez que la fachada es de tabique con malla ciclónica color verde, con una altura de cuatro metros (...)" constancias que fueron remitidas a la Jefatura de Calificación de Infracciones para la substanciación del procedimiento. -----

No obstante lo anterior, en fecha 19 de enero de 2022, personal adscrito a esta Entidad realizó el reconocimiento de los hechos constatando un predio con rampa de acceso de firme de concreto con la barda frontal remetida respecto al alineamiento con los predios colindantes, al interior se observa una nave industrial con cubierta de arcotecho de reciente construcción así como materiales de construcción. -----



Fuente: reconocimiento de hechos de fecha 20 de enero de 2022



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

En conclusión, del análisis de las documentales proporcionadas por la persona denunciante y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se cuenta con evidencia para determinar que de octubre de 2020 a enero de 2022 se han llevado a cabo actividades de construcción en el predio en cuestión consistentes en la edificación de una nave industrial con cubierta de arcotecho, el remetimiento de la barda frontal con respecto al alineamiento con los predios colindantes y la habilitación de rampas de acceso de firme de concreto. -----

Dichas actividades debieron contar con registro de manifestación de construcción de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin embargo, **la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos no cuenta con antecedentes de trámite del registro** conforme a lo informado mediante oficios ACM/DDU/345/2021 y ACM/DGODU/DDU/455/2021, únicamente cuenta con oficio ACM/DGODU/551/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020, emitido por la Dirección de Desarrollo Urbano, en el que se autorizó realizar trabajos de reforzamiento perimetral y colocación de piso de concreto conforme al artículo 62 fracción V del Reglamento en mención. -----

No obstante, dicha autorización no es el documento idóneo para llevar a cabo las actividades de construcción documentadas, toda vez que los trabajos que se llevaron a cabo en el predio objeto de denuncia no se encuentran contemplados bajo alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, en consecuencia, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, ejecutar nueva visita de verificación e iniciar los procedimientos administrativos correspondientes, considerando lo documentado por esta Entidad, a efecto de imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que se realizaron trabajos de construcción de obra nueva (nave industrial) sin contar con registro de manifestación de construcción, aunado a que dicha edificación se encuentra prohibida, ya que sólo se permite el uso de suelo habitacional en el predio, remitiendo a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----

Por su parte, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, ante una solicitud del propietario del predio de regularización de obra o Registro Manifestación de Obra Ejecutada negar su emisión, toda vez que la obra edificada (nave industrial), no es compatible con el uso de suelo habitacional ni con la zonificación establecida de conformidad con el Programa Delegacional Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

## B. Factibilidad de Servicios.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Carretera San Mateo - Santa Rosa número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató la construcción de una nave industrial con cubierta de arcotecho (totalmente terminada) y características de uso comercial, que a decir de la persona que atendió una de las diligencias será para el uso de bodega para madera. -----

En este sentido de las gestiones realizadas por esta Entidad mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-14003/DGSU/2021 recibido el 17 de septiembre de 2021, la Dirección de Verificaciones y Conexiones en Alcaldías del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, informó no contar con antecedente



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

alguno respecto al Dictamen de Factibilidad de Servicios ni solicitud de conexión al drenaje para el predio en cuestión. -----

Posteriormente, mediante oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVCA-SFH-UDFA-20675/DGSU/2021, esa Dirección informó lo siguiente: -----

*"(...) No se pudo realizar la diligencia, se realizó recorrido a partir de los Arcos que divide la Calle Arteaga y Salazar, Santa Fe y toda la Avenida San Mateo Santa Rosa, pasando Valle de las Monjas hasta Desierto de los Leones, no localizando el predio en cuestión (...) le informo que esta Subdirección de Verificación, no cuenta con algún proceso de inspección iniciada (...)"*

Al respecto, para una mejor ubicación del predio objeto de denuncia, este se ubica en las coordenadas geográficas UTM X: 470577.15 E Y: 2137969.42 N y se identifica con la cuenta catastral 056\_253\_05



Fuente: Imagen obtenida de Google Earth (coordenadas geográficas X: 470577.15 E Y: 2137969.42 N)



Fuente: Imagen obtenida del SIG-SEDUVI donde el predio de interés se ubica entre el predio identificado como L-313 y 339

Aunado a lo anterior, es de resaltar que mediante correo electrónico de fecha 09 de enero de 2022, la persona denunciante proporcionó fotografías del día 7 del mismo mes y año, manifestando que se presentó personal de la Alcaldía a realizar trabajos de reemplazo de un tubo obsoleto, para lo cual rompieron la banquetta y pavimento para excavar la calle frente al predio objeto de investigación, como se muestra en las imágenes. --



Fuente: imágenes proporcionadas por la persona denunciante correspondientes al día 7 de enero de 2022

En virtud de lo anterior, el predio motivo de denuncia, no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios ni solicitud de conexión al drenaje, por lo que corresponde a la Dirección de Verificaciones y Conexiones en Alcaldías del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, realizar nueva visita de inspección al predio de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas de descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, así como informar si personal de ese Sistema realizó actividades de conexión de drenaje, suministro de agua potable o tomas al interior o exterior del inmueble y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 Entidad en fechas 09 y 12 de abril de 2021, 19 de octubre de 2021 y 19 de enero de 2022 en el predio ubicado en Carretera San Mateo Santa Rosa número 313, Colonia San Mateo Tlaltenango, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató la habilitación de una nave industrial con cubierta de arcotecho, el remetimiento de la barda frontal con respecto al alineamiento con los predios colindantes y la habilitación de rampas de acceso de firme de concreto; sin que se observara letrero de obra. Asimismo, por las características físicas de la edificación se identificó que será destinada a uso comercial, que a decir de una persona que atendió una de las diligencias será una bodega para madera. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Mateo Tlaltenango", versión 1995, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos (hoy Alcaldía), determina que al predio de interés le aplica la zonificación: HB (habitacional baja, 1

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*

*[Firma manuscrita]*



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

vivienda por cada 800 m<sup>2</sup>, 80% mínimo de área libre de construcción, altura máxima 6.50 m, 2 niveles a partir de su primer desplante), donde el aprovechamiento del uso de suelo únicamente es Habitacional). -----

3. De las documentales aportadas por la persona denunciante se cuenta con copia simple de la Resolución Administrativa de fecha 29 de noviembre de 2021 del expediente INVEACDMX/OV/DU/316/2021, en la que se resolvió, entre otras cosas, multa por no acreditar contar con Certificado Único de Zonificación en cualquiera de sus modalidades, multa por no respetar las superficies de área libre, desplante y alturas especificadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "San Mateo Tlaltenango" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, **clausura total temporal y demolición y/o retiro de la superficie excedente**. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México; informar a esta Entidad si emitió la Resolución Administrativa de fecha 29 de noviembre de 2021 del expediente INVEACDMX/OV/DU/316/2021, de ser el caso, remitir copia e informar el avance en el cumplimiento de los resultados TERCERO, CUARTO, QUINTO y SÉPTIMO. En caso de no haber emitido dicha resolución, informar el estado que guarda el procedimiento administrativo iniciado con la visita de verificación de fecha 13 de octubre de 2021, misma que se hizo de conocimiento a esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1813/2021, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, mediante oficios ACM/DDU/345/2021 y ACM/DGODU/DDU/455/2021 **no cuenta en sus registros con antecedente alguno de Licencia de Construcción o Registro de Manifestación de Construcción para el predio motivo de denuncia, e indicó que de la búsqueda realizada en sus archivos únicamente localizó la Constancia de Alineamiento y número oficial folio V2-CANO/440/19 de fecha 19 de noviembre de 2019**. -----
6. Mediante oficio ACM/SVR/266/2021 la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó haber emitido resolución administrativa de fecha 9 de marzo de 2021, relacionada con la visita de verificación 069/2020-ALC-OB, **en la que determinó que los trabajos detectados cuentan con oficio número ACM/DGDU/551/2020 en el que se autorizó realizar trabajos conforme al artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México; por lo tanto determinó ordenar el retiro de sellos de suspensión y cerrar el procedimiento como totalmente concluido**. -----
7. La Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, remitió copia certificada del oficio ACM/DGODU/551/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020, en el que se autorizó "(...) **la realización de los trabajos de reforzamiento perimetral y colocación de pisos de concreto pulido con fundamento en el artículo 62, fracción V (...)**". -----



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

8. Del análisis multitemporal con imágenes disponibles en el programa Google Earth utilizando la herramienta Street View, de las documentales proporcionadas por la persona denunciante y de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se cuenta con evidencia para determinar que de octubre de 2020 a enero de 2022 se han llevado a cabo actividades de construcción de la edificación de la nave industrial con cubierta de arcotecho, remetimiento de la barda frontal con respecto al alineamiento y habilitación de rampas de acceso de firme de concreto. —
9. Los trabajos que se llevaron a cabo en el predio objeto de denuncia **no se encuentran contemplados bajo alguno de los supuestos establecidos en el artículo 62 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, por lo tanto, **el propietario o poseedor del predio tuvo la obligación de realizar los trámites correspondientes para registrar la manifestación de construcción previo a iniciar los trabajos, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 del mismo Reglamento**; sin embargo, de la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se tiene conocimiento que **no existen antecedentes de Licencia de Construcción o Registro de Manifestación de Construcción** para el predio. -----
10. **La autorización emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos mediante oficio ACM/DGODU/551/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020, no es el documento idóneo para llevar a cabo las actividades de construcción documentadas**; corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos ejecutar nueva visita de verificación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, remitiendo a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. -----
11. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, ante una solicitud del propietario del predio de regularización de obra o Registro de Manifestación de Obra Ejecutada negar su emisión, toda vez que la obra edificada (nave industrial), no es compatible con el uso de suelo habitacional ni con la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----
12. La Dirección de Verificaciones y Conexiones en Alcaldías del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México, informó no contar con antecedente alguno respecto al Dictamen de Factibilidad de Servicios ni solicitud de conexión al drenaje para el predio en cuestión; por lo que ordenó visita de inspección sin que pudiera llevarse a cabo toda vez que no localizó el predio. -----
13. La persona denunciante proporcionó imágenes del día 7 de enero de 2022 manifestando que se presentó personal de la Alcaldía a realizar trabajos de reemplazo de un tubo obsoleto, para lo cual rompieron la banqueta y pavimento para excavar la calle frente al predio objeto de investigación. —
14. Corresponde a la Dirección de Verificaciones y Conexiones en Alcaldías del Sistemas de Aguas de la Ciudad de México realizar **nueva visita de inspección al predio de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas de descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México**, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, así como informar si personal de ese Sistema realizó actividades de conexión de drenaje, suministro de agua potable o tomas al interior o exterior del inmueble y de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. —



Expediente: PAOT-2020-3544-SOT-759

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 la persona denunciante, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección de Verificaciones y Conexiones en Alcaldías del Sistemas de Aguas 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ISP/RMGG/AMMR