



EXPEDIENTE: PAOT-2014-3093-SOT-1374
y acumulado PAOT-2015-1393-SOT-510

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 AGO 2015**

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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21 y 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2014-3093-SOT-1374 y acumulado PAOT-2015-1393-SOT-510 relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Expediente PAOT-2014-3093-SOT-1374

Con fecha 24 de noviembre de 2014, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución que "(...) *están realizando una construcción, la cual inició hace aproximadamente 15 días, que de acuerdo a la profundidad del vaciado se pretende realizar un edificio de varios pisos presuntamente violando la zonificación que es H/3/30 y que está señalada en los planos de lotificación de toda la Colonia (...)*", en el predio ubicado en Calle Taller de Granadas, Manzana 9, Lote 7, Colonia Lomas de Chamizal Tercera Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

Expediente PAOT-2015-1393-SOT-510

Con fecha 8 de mayo de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *Que en el predio ubicado en Cartuchos esquina con Granadas, manzana 9, lote 7, Colonia Popular Lomas dl Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se está llevando a cabo la construcción de un edificio el cual presumiblemente violará la zonificación que es HC/3/30 de acuerdo con el Programa de Desarrollo Urbano Delegacional de 1997, ya que excederá los niveles permitidos, así como que no respetará el porcentaje de áreas libres. La obra actualmente se encuentra en el segundo piso (...)*". -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Expediente PAOT-2014-3093-SOT-1374

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 8 de diciembre de 2014, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntas irregularidades en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Taller de Granadas número 2, Colonia Lomas de Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 3 de febrero de 2015, mediante cédula. -----





Expediente PAOT-2015-1393-SOT-510

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 16 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Taller de Granadas número 2, Colonia Lomas de Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el 6 de julio de 2015, mediante cédula.-----

En atención a lo instruido en los numerales SEXTO de los Acuerdos referidos, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio de mérito, con la finalidad de realizar la visita para los reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 2 de diciembre de 2014: "(...) sobre Calle Fabrica de Cartuchos se observa un predio con 2 frentes el primero sobre la referida calle con aproximadamente 30 metros lineales, el segundo sobre Calle Taller de Granadas con aproximadamente 20 metros lineales, dicho predio se encuentra delimitado por malla (...) y tapias de madera (...) se encuentra un acceso y un letrero con la siguiente leyenda: '(...) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN V1-MB/053/14; VIGENCIA 28 DE OCTUBRE DE 2014 AL 28 DEL OCTUBRE DEL 2016; DOMICILIO: TALLER DE GRANADAS NO. 2, COL. LOMAS DEL CHAMIZAL 3ª SECCIÓN C.P. 05120, CUAJIMALPA DE MORELOS D.F.' se encuentran 5 trabajadores realizando la revoltura para concreto en el área de acceso, al interior se llevan a cabo actividades de construcción (obra nueva) consistentes en el armado y cimbrado para llevar a cabo la habilitación del muro de contención (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 21 de mayo de 2015: "(...) se observa un predio que cuenta con 2 frentes (...) se encuentra el acceso al predio en comento, donde se aprecia el letrero de obra con los siguientes datos: '(...) LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN V1-MB/053/14; VIGENCIA 28 DE OCTUBRE DE 2014 AL 28 DEL OCTUBRE DEL 2016 (...) al interior del predio en comento, se desplanta un cuerpo constructivo que visto desde Calle Taller de Granadas cuenta con semisótano y tres niveles de altura (...) la Calle Fabrica de Cartuchos cuenta con una pendiente (...)".-----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de junio de 2015: "(...) se observa un predio el cual cuenta con una pendiente mayor al 30% aproximadamente, en cual se están ejecutando trabajos de construcción de una obra nueva hecha a base de tabique y concreto, la cual se encuentra en etapa de aplanados en el interior de la misma, dicha obra nueva cuenta con 3 niveles y un semisótano de aproximadamente 50 cm de altura el cual cuenta con ventilaciones como ventanas, por lo que se presume que este será habitable, asimismo, en la fachada se observa un pretil de aproximadamente 2.00 m de altura, así como un vacío sin construcción, el cual será utilizado como acceso principal a la construcción. En el frente de la construcción (Taller de Granadas) se exhibe un letrero rotulado con los datos de 'Licencia de Construcción VI-MB/053/14' (...) Dicho predio se encuentra en esquina por lo que cuenta con un frente más, esto es sobre la Calle Fabrica de Cartuchos, punto desde el cual se observa la pendiente del predio y que la construcción cuenta con 2 sótanos con una altura aproximada de 5 m entre ambos sótanos, así como lo que aparenta ser un semisótano por Calle Taller de Granadas es parte de uno de los sótanos observados desde esta vialidad los cuales cuentan con ventilación (...) la construcción es desplantada desde el final de la pendiente, asimismo, se observa que el pretil en la parte posterior de la construcción es de una altura aproximada de 40 cm (...)".-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra que se realiza en el predio objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados,





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3093-SOT-1374
y acumulado PAOT-2015-1393-SOT-510**

mismo que fue notificado mediante cédula en fecha 17 de junio de 2015. Al respecto, con fecha 19 de junio de 2015, vía correo electrónico y con fecha 25 de junio de 2015, mediante escrito, una persona, aportó copia simple, de las siguientes documentales: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio V1-MB/053/14, para una construcción de 4 viviendas en 3 niveles y una superficie total por construir de 436.80 m2, vigente del 28 de octubre de 2014 al 28 de octubre de 2016. -----
2. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----
3. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio V2/CANO/376/14, expedida por la Delegación Cuajimalpa de Morelos en fecha 18 de julio de 2014. -----
4. Proyecto de Protección a Colindancias. -----
5. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54670-151CLMA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 8 de agosto de 2014. -----
6. Planos arquitectónicos con las siguientes claves: AR-01, AR-02, E-1, E-2, E-3, E-4, E-5, E-6, E-8, IE-01, IH-01, IG-01, IS-01, EG-1, EG-2, EG-3 y PC-01. -----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, - (of. PAOT-05-300/300-6893-2014, de fecha 16 de diciembre de 2014), si cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/12570/2015, de fecha 22 de junio de 2015, se localizó el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades folio 2044 con fecha de expedición 25 de enero de 2006. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, - (of. PAOT-05-300/300-6824-2014, de fecha 16 de diciembre de 2014), informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva de Proyecto Arquitectónico, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial y Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio motivo de denuncia. Al respecto, mediante oficio DGODU/051/2015, de fecha 13 de febrero de 2015, corroboró la existencia de las documentales aportadas por la persona moral responsable de los trabajos de obra investigados. -----

Informes a las personas denunciantes

Mediante oficio PAOT-05-300/300-3238-2015 de fecha 17 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de esta Entidad para la atención de la denuncia, misma que se notificó mediante cédula. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

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

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone en su artículo 47 que para efectos de construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 del mismo ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Derivado del último reconocimiento realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio ubicado en Calle Taller de Granadas número 2, Colonia Lomas de Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, existe un predio con pendiente aproximada del 30%, en el cual se están ejecutando trabajos de una obra nueva la cual se encuentra en etapa de aplanados al interior de la misma, consistente en 3 niveles y un semisótano, observado desde la Calle Taller de Granadas, el cual cuenta con un segundo frente por Calle Fabrica de Cartuchos, identificando desde este punto que cuenta con 2 sótanos y que parte de uno de ellos es el semisótano observado desde la Calle Taller de Granadas; asimismo, en el exterior se exhibe un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Es de mencionar que la superficie total del predio motivo de investigación es de 208.00 m², de acuerdo con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/376/14, de fecha 18 de julio de 2014.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10 de abril de 1997, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia, le corresponde la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en plata baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
		m ²	%	m ²	%				
208.00	Habitacional con comercio en plata baja	62.40	30	145.60	70	436.80	2.1	3	4

Asimismo, el predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/053/14, con fecha de registro del 28 de octubre de 2014 y vigente al 28 de octubre de 2016, el cual se acompañó la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Proyecto de protección a colindancias, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/376/14, de fecha 18 de julio de 2014, y del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54670-151CLMA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 8 de agosto de 2014, en el que se señala que al predio que nos ocupa, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en plata baja, 3 niveles





**EXPEDIENTE: PAOT-2014-3093-SOT-1374
y acumulado PAOT-2015-1393-SOT-510**

máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde la superficie máxima de construcción de 436.80 m² se encuentra permitida de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 54670-151CLMA14	RMC V1-MB/053/14	Memoria Descriptiva de Proyecto
Zonificación	Habitacional con comercio en plata baja	Habitacional	Habitacional
Uso	habitacional	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	208.00 m ²	208.00 m ²	208.00 m ²
Viviendas		4	4
Niveles	3	3	3
Superficie de área libre	62.40 m ² (30%)	62.40 m ² (30%)	62.40 m ² (30%)
Superficie de desplante	145.60 m ² (70%)	145.60 m ² (70%)	145.60 m ² (70%)
Superficie max. de construcción		728.00 m ²	1,451.45 m ²
Superficie max. de construcción (s.n.b)	436.80 m ²	436.80 m ²	436.80 m ²
Superficie max. de construcción (b.n.b)		145.60 m ²	290.56 m ²
Sótanos		2	1
Semisótano			1
Cajones de estacionamiento		8	8

Cabe mencionar que se realizó consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (ciudadmx.df.gob.mx); donde se localizó el citado Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 54670-151CLMA14. -----

En este sentido, el Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/053/14, con fecha de registro del 28 de octubre de 2014 y vigente al 28 de octubre de 2016 y la Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico que se ejecutó en el predio ubicado en Calle Taller de Granadas número 2, Colonia Lomas de Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54670-151CLMA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 8 de agosto de 2014. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado. -----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Taller de Granadas número 2, Colonia Lomas de Chamizal 3ª Sección, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en plata baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos. -----
2. El proyecto cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 54670-151CLMA14, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal en fecha 8 de agosto de





CDMX
CASA DE MEXICO
190años

EXPEDIENTE: PAOT-2014-3093-SOT-1374
y acumulado PAOT-2015-1393-SOT-510

2014, en el que se señala que al predio que nos ocupa, le aplica la zonificación HC 3/30 (Habitacional con comercio en plata baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), donde la superficie máxima de construcción de 436.80 m² se encuentra permitida.-----

3. El predio objeto de denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio V1-MB/053/14, de fecha 28 de octubre de 2014 y vigente al 28 de octubre de 2016, el cual se apegue a la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, corroborar que lo manifestado en el registro en cita coincida con lo ejecutado en el predio de mérito.-----

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 en 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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos. -----

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 por triplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su superior conocimiento mediante correo electrónico

JEL/MMBC/SRM



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 6
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.ma
Tel. 5266 0780, ext. 15321
Página 6 de 6