



Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 ABR 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-2019-IO-23-SOT-20 y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785, relacionado con la investigación de oficio iniciada y denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

PAOT-2019-IO-23-SOT-20

Mediante Acuerdo de fecha 29 de abril de 2019, la titular de esta Entidad instruyó el inicio de la investigación de oficio por parte de esta Entidad, respecto a presuntos incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia de ordenamiento territorial por la construcción en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la cual se radicó mediante Acuerdo de fecha 06 de mayo de 2019.

PAOT-2019-1833-SOT-785

Con fecha 09 de mayo de 2019, 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) y construcción (obra nueva) en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de mayo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada y la investigación de oficio iniciada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de 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



Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785

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 las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa 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 Entidad en el predio ubicado en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató un predio delimitado por muros de mampostería de aproximadamente 2.5 m de altura que al interior cuenta con un inmueble preexistente con características de uso habitacional, que colinda con el parque denominado "El Encanto", sin que se constataran actividades de construcción. -----

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente se determinó que de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de abril de 1994) que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos (publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997), al predio de mérito, le corresponde la zonificación AV (Áreas Verdes), donde el uso de suelo únicamente se encuentra permitido para plazas, explanadas, jardines y parques. -----

Asimismo, de una primera consulta al SIG-SEDUVI "Ciudad MX" se identificó el predio de interés (cuenta catastral 356_640_31) con superficie de 16,586 m²; sin embargo, del reconocimiento de hechos realizado se desprende que dentro de dicha superficie también se está considerando la correspondiente al parque denominado "El Encanto", el cual es colindante con el predio objeto de investigación. -----



Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785

Adicionalmente, a petición de esta Subprocuraduría, mediante oficio SEDUVI/DGCAU/DRPP/002909/2019 de fecha 25 de junio de 2019, la entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que para el predio objeto de investigación emitió los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo folios 24148-151CAJU18, 41329-151AMMA18 y 60007-151BAMA18, expedidos el 30 de abril, 13 de julio y 14 de noviembre, todos de 2018, mismos que remitió en copia certificada. De lo anterior, resalta el Certificado 60007-151BAMA18, en el que se certificó que al predio le corresponde la zonificación Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, 9,300 m² y 22 viviendas, de conformidad con el Dictamen Técnico en cumplimiento al Juicio de Amparo número 376/96/RA-1135/98 de fecha 14 de noviembre de 2018, mismo que fue emitido en concordancia a la Sentencia de fecha 30 de septiembre de 1996, dictada por el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) en el Juicio de Amparo 376/96, confirmada mediante Resolución de fecha 24 de agosto de 1999, dictada en el Amparo en Revisión RA-1135/98 por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito. -----

Por otra parte, los Certificados 24148-151CAJU18 y 41329-151AMMA18 certifican que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 4,969.23 m² y le aplica una zonificación habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, altura de 9 metros, 60% de área libre de construcción, es decir, 2,981.538 m² de superficie de área libre (60%), 1,987.692 m² de superficie de desplante (40%), 5,963.076 m² de superficie máxima de construcción y 10 viviendas permitidas; de conformidad con el Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso de Suelo, oficio SEDUVI/DGDU/0496/2016, de fecha 30 de junio de 2016, en el que se determinó dejar sin efectos la zonificación AV (área verde) y como procedente la aplicación de la zonificación "... **Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, altura 9 metros a partir de su desplante, y en terrenos con pendiente igual o mayor al 15% hasta 5 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9.00 metros sobre nivel de banqueta, 60% área libre de construcción (...)**". -----

No obstante lo anterior, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos informó no contar con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de investigación; asimismo, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio con un inmueble preexistente sin que se observaran actividades de construcción, materiales ni trabajadores. -----

Asimismo, es de señalar que en atención al oficio PAOT-05-300/300-5544-2019, emitido por esta Entidad, una persona que se ostentó como apoderada legal del predio en cuestión manifestó que únicamente existe una casa habitación y no se están realizando actividades de obra o construcción alguna; asimismo, presentó copia simple del título de propiedad en el cual se asentó que el predio ubicado en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos cuenta con una superficie de 4,969.50 m². -----

En conclusión, no se constataron actividades de construcción en el predio ubicado en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; asimismo, de la información proporcionada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se tiene conocimiento que emitió el Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso del Suelo SEDUVI/DGDU/0496/2016, en el que se dictaminó procedente dejar sin efectos la zonificación AV (Áreas Verdes) y procedente la aplicación de la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 9 metros de altura a partir de su desplante, 60% mínimo de área libre; y posteriormente emitió el dictamen técnico de



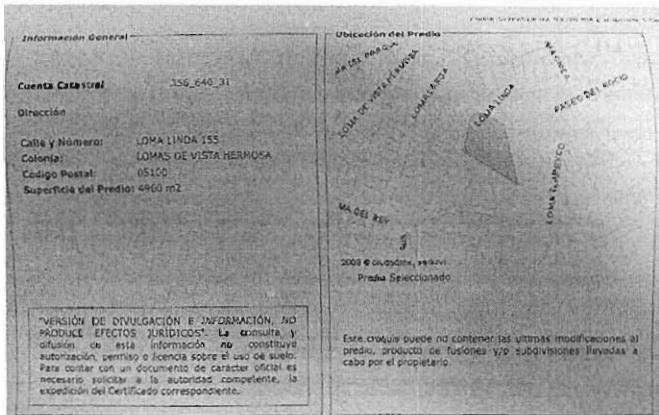
Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785



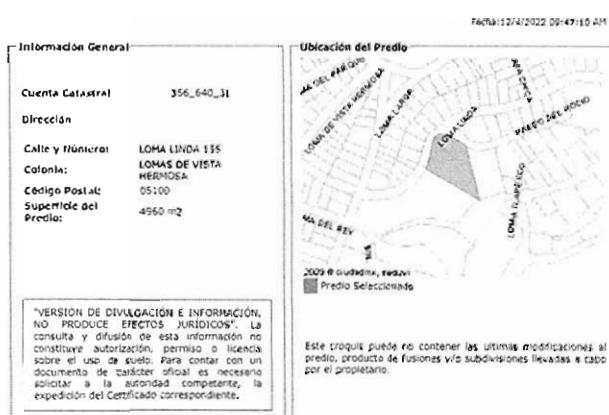
Fuente: SIG-SEDUVI consultado el 29-abril-2019

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio SAF/DGPI/DEIETI/1948/2019 de fecha 06 de septiembre de 2019, la Dirección Ejecutiva de Inventario Inmobiliario, Estudios Técnicos y de Información de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó contar con el plano número de archivo 580 de fecha agosto de 1957, escala 1:1000, denominado "Fraccionamiento Lomas de Vista Hermosa", elaborado por la entonces Dirección General de Obras Públicas, Subdirección de Planeación y Programa, Oficina del Plano Regulador, en el que se graficó el sitio de interés como "Parque Revolución" con área de 42,091.60 m², de los cuales 38,453.70 m² fueron donados al entonces Departamento del Distrito Federal por el Fraccionamiento Lomas de Vista Hermosa, Sociedad Anónima, es decir, el sitio de interés forma parte de los bienes de dominio público, de uso común, de la Ciudad de México. Asimismo, dicha Dirección General indicó que la superficie de 38,453.70 m² se encuentra dentro de la poligonal del decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental del Distrito Federal, con categoría de Barranca a la denominada "Barranca Echanove" con una superficie de 485,375.113 m², publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 21 de diciembre de 2011. -----

Posteriormente, se realizaron diversas consultas al SIG-SEDUVI "Ciudad MX" (página electrónica <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), en las que se identificó una modificación en la superficie del predio de interés, con cuenta catastral 356_640_31, mismo que actualmente se encuentra graficado con una superficie de 4,960 m², como se muestra en las imágenes. -----



Fuente: SIG-SEDUVI consultado el 05-julio-2019



Fuente: SIG-SEDUVI consultado el 12-abril-2022



**Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785**

cumplimiento al Juicio de Amparo número 376/96/RA-1135/98, en el que se determinó que el predio investigado es susceptible de la aplicación Habitacional, 8 niveles, 60% área libre, 9,300 m² y 22 viviendas. --

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Loma Linda número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se constató un inmueble preexistente con características de uso habitacional, que colinda con el parque "El Encanto", sin constatar actividades de construcción. -----
2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" (publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de abril de 1994) que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos (publicado en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril de 1997), al predio le corresponde la zonificación AV (Áreas Verdes), donde el uso de suelo únicamente se encuentra permitido para plazas, explanadas, jardines y parques. -----
3. La Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informó que el sitio de interés cuenta con área de 42,091.60 m², denominado "Parque Revolución", mismo que forma parte de los bienes de dominio público, de uso común, de la Ciudad de México y 38,453.70 m² de este se encuentran dentro de la poligonal del decreto por el que se declara como Área de Valor Ambiental a la denominada "Barranca Echanove". -----
4. La entonces Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta con los siguientes Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo: -----
 - a) Folio 60007-151BAMA18 de fecha 14 de noviembre de 2018, corresponde la zonificación Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 60% mínimo de área libre, 9,300 m² y 22 viviendas, de conformidad con el Dictamen Técnico en cumplimiento al Juicio de Amparo número 376/96/RA-1135/98 de fecha 14 de noviembre de 2018, mismo que fue emitido en concordancia a la Sentencia de fecha 30 de septiembre de 1996, dictada por el Juez Séptimo de Distrito en Materia Administrativa en el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) en el Juicio de Amparo 376/96, confirmada mediante Resolución de fecha 24 de agosto de 1999, dictada en el Amparo en Revisión RA-1135/98 por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Administrativa del Primer Circuito. -----
 - b) Folios 24148-151CAJU18 y 41329-151AMMA18, de fechas 30 de abril y 13 de julio de 2018, respectivamente, aplica la zonificación habitacional unifamiliar y/o plurifamiliar, altura de 9 metros, -----



Expediente: PAOT-2019-IO-23-SOT-20
y acumulado PAOT-2019-1833-SOT-785

60% de área libre de construcción, es decir, 2,981.538 m² de superficie de área libre (60%), 1,987.692 m² de superficie de desplante (40%), 5,963.076 m² de superficie máxima de construcción y 10 viviendas permitidas; de conformidad con el Dictamen de Aclaración de la Zonificación de Uso de Suelo, oficio SEDUVI/DGDU/0496/2016, de fecha 30 de junio de 2016, en el que se determinó dejar sin efectos la zonificación AV (área verde) y como procedente la aplicación de la zonificación "(...) *Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, altura 9 metros a partir de su desplante, y en terrenos con pendiente igual o mayor al 15% hasta 5 niveles a partir de su primer desplante, sin rebasar los 9.00 metros sobre nivel de banqueta, 60% área libre de construcción (...)*". -----

5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos no cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de investigación; asimismo, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio con un inmueble preexistente sin que se observaran actividades de construcción, materiales ni trabajadores. -----

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. -----

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. -----