



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 OCT 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, 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-2015-1850-SOT-694, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio 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 "(...) desde hace una semana comenzaron los trabajos de construcción de un edificio de aproximadamente 9 niveles, el cual no cuenta con licencia de construcción visible (...) contraviene la zonificación permitida (...) en Calle 16 de Septiembre número 672, Colonia el Contadero, Delegación Cuajimalpa.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 13 de julio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y falta de Registro de Manifestación de Construcción), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 16 de Septiembre número 672, Colonia El Contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos; el acuerdo se notificó mediante correo electrónico en misma fecha.-

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 05 de agosto de 2015: se observó un predio de aproximadamente 10 metros de frente, al interior se encontró una excavación de aproximadamente 7 metros de profundidad, sin constatar la existencia del letrero de construcción con los datos de la manifestación de construcción correspondiente, ni tapiales que delimitaran el predio.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 22 de octubre de 2015: se observó un predio de aproximadamente 10 metros de frente, delimitado por polines y plástico negro, al interior se ejecutaban actividades de obra nueva consistente en el armado y colocación de cimbra de columnas en el área de sótanos, adicionalmente se mostró el plano identificado con la clave A-5, observando que el sótano 2 albergará un salón de usos múltiples y el semisótano un departamento.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1849-SOT-694

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de la Obra de los trabajos que se realizan en el predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 11 de agosto de 2015, el representante legal de "Imagen Inmobiliaria 2000 S.A. de C.V.", presentó copia simple de diversas documentales-----

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 Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-4333-2015, de fecha 19 de agosto de 2015) remitir copia simple de Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial número V2/CANO/205/14; Registro de Manifestación de Construcción número V1.MB/026/15; Memoria descriptiva; Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas); Proyecto de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 24222-151MOLU15. Mediante oficio DGODU/566/15, de fecha 09 de octubre de 2015, remitió copia de la documentación solicitada, excepto de los planos arquitectónicos.-----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos.- (of. PAOT-05-300/300-4334-2015, de fecha 19 de agosto de 2015), realizar las acciones de verificación que correspondan, en particular por lo que hace a contar con tapiales fijos y letrero de obra.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante el oficio número PAOT-05-300/300-4382-2015 de fecha 20 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, el cual se notificó mediante correo electrónico, en misma fecha.-----

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.-----

Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción

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.-----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1849-SOT-694

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de abril y 31 de julio de 1997, aplicable al presente caso, al predio de mérito le corresponde la zonificación H/2/75/200* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre, 200.00 m² mínimos por vivienda). Adicionalmente, le aplica la Norma de Vialidad para 16 de Septiembre en su tramo G-H, que le asigna la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados, en el predio de mérito, se constató la ejecución de obra nueva, sin observar el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente ni tapiales que delimiten al predio.-----

Ahora bien, el predio de mérito se ubica al interior del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, otorgándole la zonificación H/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), en razón de lo anterior de la aplicación de la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
610.85 m ²	366.51 m ²	1,832.55 m ²	244.34 m ² (40%)	5	28

En el mismo orden de ideas, el particular tramitó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1.MB/026/15, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable y no cuantificable	Niveles y número de viviendas
610.85 m ²	366.51 m ² 60%	244.34 m ² equivalente al 40%	3,026.46 m ²	1,673.46 m ² y 1,353.00 m ² (semisótano y sótanos)	5 y 20 respectivamente

Al respecto, lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción V1.MB/026/15, no excede la zonificación aplicable HM/5/40.-----

No obstante lo anterior, durante el reconocimiento de hechos el encargado de la obra mostró el plano arquitectónico identificado con la clave A-5, donde se muestra el corte longitudinal C-C'; donde se





EXPEDIENTE: PAOT-2015-1849-SOT-694

muestra que el sótano 2 albergará un salón de usos múltiples y el semisótano un departamento, es decir son niveles habitables, por lo que cuantifican como nivel, toda vez que no se trata de estacionamiento cubierto.-----

Así las cosas, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, otorgar el visto bueno de uso y ocupación únicamente en el supuesto de que el proyecto cumpla con la zonificación H/5/40 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) aplicable al presente caso.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, substanciar el procedimiento el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-4334-2015, de fecha 19 de agosto de 2015, respecto a realizar las acciones de verificación que correspondan, en particular por lo que hace a contar con tapiales fijos y letrero de obra, imponiendo las sanciones que resulten procedentes.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle 16 de Septiembre número 672, Colonia El contadero, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación H/2/75/200* (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 75% mínimo de área libre, 200.00 m² mínimos por vivienda). Adicionalmente, le recae la Norma de Vialidad para 16 de Septiembre en su tramo G-H, que le asigna la zonificación HM/5/40 (Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre).-----
2. Se constató la existencia de obra nueva consistente en el armado y colocación de cimbra de columnas en el área de sótano, sin observar el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente.-----
3. Para los trabajos de obra nueva se contó con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número V1.MB/026/15, donde se asentó una superficie del predio de 610.85 m², una superficie máxima de construcción cuantificable de 1,673.46 m², un área libre de 244.34 m² equivalente al 40%, 20 viviendas en 5 niveles de altura.-----
4. Durante el reconocimiento de hechos el encargado de la obra mostró el plano arquitectónico identificado con la clave A-5, donde se muestra el corte longitudinal C-C'; donde se constató que en el sótano 2 se albergara un salón de usos múltiples y en el semisótano se albergara un departamento, es decir son niveles habitables, por lo que cuantifican como nivel.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, otorgar el visto bueno de uso y ocupación únicamente en el supuesto de que el proyecto cumpla con la zonificación H/5/40 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre) aplicable al presente caso.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Cuajimalpa de Morelos, substanciar el



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Modelo 2015, Págo 5,
Caj. Roma Norte, Del. Cuajimalpa
C.P. 06700, México D.F.
ovotmex



EXPEDIENTE: PAOT-2015-1849-SOT-694

procedimiento el procedimiento solicitado por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-4334-2015, de fecha 19 de agosto de 2015, respecto a realizar las acciones de verificación que correspondan, en particular por lo que hace a contar con tapiales fijos y letrero de obra, imponiendo las sanciones que resulten procedentes.-----

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 en relación con la fracción VI, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas 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 duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 201, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
proamta