



Expediente: PAOT-2020-4396-SOT-930

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 ENE 2022**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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 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-2020-4396-SOT-930, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de diciembre de 2020, se remitió a esta Subprocuraduría por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, a través de la cual 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, ejerciendo 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), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Leopoldo Romano número 50, Colonia Adolfo López Mateos, Alcaldía Cuajimalpa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes, así como de verificación y/o a comparecer al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción XIII, 25 fracciones I, III, 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.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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.



Expediente: PAOT-2020-4396-SOT-930

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones así como sus Normas Técnicas Complementarias las anteriores para la Ciudad de México. -----

En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos, al predio de mérito le corresponde la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). -----

Asimismo, se desprende que cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 62089-151VADA18 con fecha de expedición el 22 de octubre de 2018, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene inscrita la zonificación descrita en el párrafo que antecede, para la construcción de 2 niveles en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,275.49 m². -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, en cuyo interior se observó un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 1 nivel con semisótano, en el cual se ejecutan trabajos consistentes en el desplante de muros, asimismo, se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio V1-MB/005/19 con vigencia hasta el día 28 de marzo de 2022. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Director Responsable de Obra, y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito ingresado en esta Procuraduría el día 3 de diciembre de 2021, una persona quien se ostentó como apoderado legal de la persona moral propietaria del predio de mérito, realizó diversas manifestaciones y proporcionó en copia simple, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/046/18, de fecha 26 de febrero de 2018. -----



Expediente: PAOT-2020-4396-SOT-930

- Manifestación de Construcción Tipo B folio V1-MB/005/19 con vigencia al 28 de marzo de 2022, en la cual se registró la construcción de 27 viviendas en 2 niveles con una superficie de área libre de 591.51 m² (36.40%) y de construcción sobre nivel de banqueta de 2,159.71 m². -----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico "Conjunto Leopoldo Romano 50". -----
- 13 Planos arquitectónicos del proyecto ejecutado. -----

Por su parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, mediante oficio ACM/DGODU/DDU/914/2021 de fecha 29 de noviembre de 2021, corroboró la existencia de dichas documentales, las cuales coinciden en todas sus partes. -----

Al respecto del análisis de las documentales antes citadas se desprende lo siguiente: -----

Documento	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Construcción MÁX - S.N.B.	Número de Niveles	Número de viviendas
CUZUS 62089-151VADA18	1,625.35 m ²	1,137.745 m ² (70.00%)	487.605 m ² (30.00 %)	2,275.40 m ²	2	La definida por el proyecto
RMC V1-MB/005/19	1,625.35 m ²	1,033.84 m ² (63.60%)	591.51 m ² (36.40 %)	2,159.71 m ²	2	27

Por lo anterior, se concluye que los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con la **Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/005/19 con vigencia al 28 de marzo de 2022**, para un proyecto consistente en la edificación de 2 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,159.71 m², superficie de desplante de 1,033.84 m² (63.60%) y 591.51 m² (36.40%) de área libre, para 27 viviendas, edificación que se adecua a la zonificación HC/2/30 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), que le asigna el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos**. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corroborar que la obra ejecutada se apegue a la Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/005/19. -----

Cabe señalar que del 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. -----



Expediente: PAOT-2020-4396-SOT-930

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en **Calle Leopoldo Romano** número 50, Colonia Adolfo López Mateos, **Alcaldía Cuajimalpa**, le corresponde la zonificación **HC/2/30** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuajimalpa de Morelos. -----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 62089-151VADA18 con fecha de expedición el 22 de octubre de 2018, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene inscrita la zonificación descrita en el párrafo que antecede, para la construcción de 2 niveles en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,275.49 m². -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapias, en cuyo interior se observó un cuerpo constructivo en etapa de obra negra de 1 nivel con semisótano, en el cual se ejecutan trabajos consistentes en el desplante de muros, asimismo, se exhibe una lona con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con número de folio V1-MB/005/19 con vigencia hasta el día 28 de marzo de 2022. -----
3. El proyecto que se ejecuta en el predio objeto de denuncia cuenta con Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/005/19 con vigencia al 28 de marzo de 2022, para un proyecto consistente en la edificación de 2 niveles, con una superficie máxima de construcción sobre nivel de banqueta de 2,159.71 m², para 27 viviendas, la cual se adecua a la zonificación que le asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 62089-151VADA18, conforme al Programa Delegacional en comento. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corroborar que la obra ejecutada se apegue a la Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/005/19. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2020-4396-SOT-930

----- 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 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos; para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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. -----

JANC/EBP/JEGS

