

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2018

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-726-SOT-309 y Acumulado PAOT-2017-3432-SOT-1381, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de marzo 2017, 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 restricciones a colindancias), ambiental (derribo de arbolado), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Calle Lomas del Jagüey número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de marzo de 2017.-----

Adicionalmente, en fecha 25 de octubre de 2017, 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Lomas del Jagüey número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de fecha 07 de noviembre de 2017.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en las materias de desarrollo urbano (zonificación y restricciones a colindancias), construcción (obra nueva), ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios, como son: La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en la Ciudad de México, el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Lomas de Vista Hermosa" vigente en Cuajimalpa de Morelos y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.--



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).

De la consulta realizada al Programa Parcial "Lomas de Vista Hermosa", el cual forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos, se desprende que al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 1 vivienda cada 500 m², altura máxima de 9.00 metros, a partir de su primer desplante, 60% mínimo de área libre.-----

Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación Particular "Vivienda Plurifamiliar", la cual establece que para predios con superficie mayor a 500 m², que tengan pendiente igual o mayor a 15%, tendrán una altura de 5 niveles a partir de su primer desplante sin rebasar los 9 metros sobre nivel de banquetta, debiendo respetar un área libre de 60% de la superficie del terreno.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio relacionado con los hechos denunciados se constató un predio delimitado con barda de mampostería, al interior se observó un inmueble de tres niveles de altura, del que debido a las características topográficas del predio, un nivel se encuentra por debajo del nivel medio de banquetta, así mismo se observan dos cuerpos de 5 niveles cada uno, en los niveles 2 a 5 tienen divisiones de entrepisos que infieren el uso habitacional, sobre uno de los accesos se observó lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción número VI-MB/052/16.-----

En este sentido, a solicitud de esta Subprocuraduría la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que cuenta con: Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/052/16, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2/CANO/431/15, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico "Reserva Vistahermosa" y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48561-151CAPE15.-----

Al hacer un comparativo de las superficies manifestadas en dichas documentales, tenemos lo siguiente: -----



	Zonificación	Superficie del Predio	Área Libre	Superficie de desplante	Número de niveles**	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas permitidas
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48561-151CAPE15	HU o HP, 1 vivienda cada 500 m ² , 9.00 metros de altura máxima a partir de su primer desplante, 60% mínimo de área libre.	5,762.30 m ²	3,457.38 m ² (60%)	2,765.90 m ² (40%)	3	<u>6,914.76 m²</u>	12
Registro de Manifestación de construcción folio VI-MB/052/16	--	5,762.30 m ²	3,472.73 m ² (60.26%)	2,289.57 m ² (39.74%)	5	6,754.22 m ²	12
Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico	--	5,762.30 m ²	3,472.73 m ² (60.26%)	--	5	5,755	12

*Superficies obtenidas del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48561-151CAPE15; Registro de Manifestación de Construcción folio VI-MB/052/16; Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico "Reserva Vistahermosa".

**Número de niveles obtenido de la relación entre alturas mínimas y máximas que se establecen en las Normas Técnicas Complementarias para Proyecto Arquitectónico, publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 08 de febrero de 2011 y en la Norma General de Ordenación número 1, publicada el 08 de abril de 2005.

En conclusión, existe inconsistencia entre las superficies habitables registradas en el Registro de Manifestación de Construcción folio VI-MB/052/16 (6,754.22 m²) y en la Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico "Reserva Vistahermosa" (5,755.00 m²), de 999.22 metros cuadrados, a pesar que no rebasan la superficie máxima de construcción otorgada en el Certificado Único de Zonificación y Uso del Suelo folio



48561-151CAPE15 (6,914.76 m²) no se ajusta a lo manifestado en la Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico "Reserva Vistahermosa" ni en el Registro de Manifestación de construcción folio V1-MB/052/16.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/052/16, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de encontrar diferencias, las mismas respeten las restricciones indicadas en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo y las tolerancias que se fijan en dicho Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.-----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado) y factibilidad de servicios.

Durante los reconocimientos de hechos, no fue posible observar derribo de arbolado. No obstante, de la consulta realizada en la herramienta electrónica Google Earth, se observó que en el año 2016 se encontraban individuos arbóreos al interior del predio mientras que para el año 2017, muchos de los individuos arbóreos habían desaparecido.-----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Recursos Naturales y Áreas Protegidas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, informó que emitió Autorización para el derribo de 42 individuos arbóreos de diferentes especies mediante oficio DERNyAP/1728/2016, y se entregó en restitución 168 árboles de la especie ficus.-----

Por otra parte, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Agua de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos SACMEX F-1125/16, DESU/1067137/2017, para 10 viviendas con una superficie de 2,147 m² sobre nivel de banqueta y 3,877 m² bajo nivel de banqueta. Adicionalmente informó que derivado de la visita de inspección realizada bajo Orden para Inspeccionar número GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SVSH-0355-17, constataron una toma de agua potable de 25 mm de diámetro en servicio y no cuenta con conexión de albañal, asimismo informo que la persona que atendió dicha diligencia proporcionó copia de Dictamen de Factibilidad SACMEX F-1125-16, DESU1067137/2016 el cual avala una toma de 13 mm de diámetro.-----

Es importante señalar que el Dictamen de Factibilidad de Servicios, únicamente es para 10 viviendas, siendo que el proyecto consiste en la construcción de 12 viviendas en total.-----

En conclusión, el derribo de 42 individuos arbóreos de diferentes especies cuenta con Autorización DERNyAP/1728/2016 así mismo cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos SACMEX F-



1125/16, DESU/1067137/2017 para 10 viviendas y una toma de 13 mm de diámetro, por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento generado con motivo de la Orden para inspeccionar SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SVSH-0355-17, así como imponer las medidas y/o sanciones que conforme a derecho procedan.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Lomas del Jagüey número 155, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, le corresponde la zonificación Habitacional Unifamiliar y/o Plurifamiliar, 1 vivienda cada 500 m², altura máxima de 9.00 metros a partir de su primer desplante, 60% mínimo de área libre de conformidad con lo dispuesto en el Programa Parcial "Lomas de Vista Hermosa" publicado el 12 de abril de 1994.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos denunciados, se observó un predio en cuyo interior hay un inmueble de tres niveles de altura, del que debido a las características topográficas del predio, un nivel se encuentra por debajo del nivel medio de banquetta y dos cuerpos de 5 niveles cada uno, en uno de los accesos se observó lona con datos de Registro de Manifestación de Construcción número VI-MB/052/16, no se constató derribo de arbolado.-----
3. El predio objeto del presente instrumento cuenta con Dictamen Procedente para la aplicación de la Norma Complementaria Particular Vivienda Plurifamiliar oficio SEDUVI/DGDU/0508/2016 folio 22613-301CAGU16 para la construcción de 12 viviendas, con una altura máxima de 5 niveles a partir de su primer desplante sin rebasar los 9 metros de altura sobre el nivel de banquetta, así como con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 48561-151CAPE15.-----
4. El predio cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/052/16 para la construcción de 12 viviendas, con una superficie habitable bajo nivel de banquetta de 2, 078 m² y superficie habitable sobre nivel de banquetta de 2, 118 m².-----
5. Cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hídricos con número de oficio SACMEX F-1125/16, DESU/1067137/2016, para 10 de las 12 viviendas proyectadas en el predio.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, al recibir el Aviso de Terminación de Obras, corroborar previo al otorgamiento de la Autorización de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/052/16, corresponda con lo ejecutado, de conformidad con lo establecido en artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



7. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento generado con motivo de la Orden para inspeccionar SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SVSH-0355-17, así como imponer las medidas y/o sanciones que conforme a derecho procedan. -----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México para los efectos señalados 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



RMG/WPB/RAGT/PVE


