



Expediente: PAOT-2019-3090-SOT-1212

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 NOV 2019**

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-2019-3090-SOT-1212, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de julio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en la coordenada geográfica UTM X= 471619.91, Y= 2142018.67; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de agosto de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación e inspección 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, VII, 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.

Respecto de la ubicación del predio denunciado

De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el domicilio correcto del predio investigado es el ubicado en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con cuenta catastral 356_801_03 en la coordenada geográfica UTM X= 471619.91, Y= 2142018.67, por lo que para efectos de la presente investigación se entenderá como domicilio el señalado en último término.

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 el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el 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.- Desarrollo Urbano (uso de suelo)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con cuenta catastral 356_801_03 (coordenada geográfica centroide X= 471619.91, Y= 2142018.67), se constató un inmueble de 2 niveles de altura donde se ejerce el uso de suelo de taller de cantera.



Expediente: PAOT-2019-3090-SOT-1212

Por su parte, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió el dictamen técnico PAOT-2019-819-DEDPOT-515 de fecha 14 de octubre de 2019, en el que se concluyó, entre otros aspectos, que: -----

- El predio tiene una superficie de 282.47 m². -----
- De acuerdo con el **Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa** que forma parte del **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos**, al predio de referencia le aplica la zonificación **Habitacional, Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios y/o Comercio, 7 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre (HUPOSC/7/30)**. -----
- De acuerdo con el decreto de Áreas de Valor Ambiental el polígono de referencia se encuentra fuera de la poligonal del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Echánove". -----
- De acuerdo con el análisis multitemporal, realizado mediante imágenes satelitales de 2009, 2015 y 2019, no se observan cambios significativos en la superficie arbórea distribuida al interior del predio motivo de denuncia. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Lomas de Vista Hermosa que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuajimalpa de Morelos, el uso de suelo para de taller de cantera en el predio de mérito, no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8833-2019 solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) particularmente por cuanto hace al uso de suelo de taller de cantera en el predio de mérito, mismo que no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo, imponiendo en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes. -----

En conclusión, al ejercer el uso de suelo de taller de cantera en el inmueble ubicado en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos (coordenada geográfica centroide X= 471619.91, Y= 2142018.67), se incumple con la zonificación **HUPOSC/7/30**, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) particularmente por cuanto hace al uso de suelo de taller de cantera en el predio de mérito, mismo que no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo, imponiendo en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8833-2019. -----

1.- Desarrollo Urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, con cuenta catastral 356_801_03 (coordenada geográfica centroide X= 471619.91, Y= 2142018.67), se constató un inmueble de 2 niveles de altura en obra negra sin apreciar el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, retomando lo referido en el apartado anterior denominado "*Desarrollo urbano (uso de suelo)*", donde se identificó que al predio de mérito le corresponde la zonificación **HUPOSC/7/30** (Habitacional, Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios y/o Comercio, 7 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie del predio) y tiene superficie de 282.47 m², por lo que de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente. -----



Expediente: PAOT-2019-3090-SOT-1212

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetas	Número de viviendas
282.47 m ²	197.729 m ²	1,384.103 m ²	84.741 m ² (30%)	7	1

Ahora bien, durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente incumpliendo lo establecido en el artículo 46 TER fracción f del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8828-2019, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), particularmente respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo, en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan. -----

En conclusión, en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en la coordenada geográfica UTM X= 471619.91, Y= 2142018.67, se ejecuta una obra nueva de 2 niveles de altura, lo que se ajusta a la zonificación **HUPOSC/7/30** aplicable al caso. -----

No obstante, no se identificó letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo lo establecido en el artículo 46 TER fracción f del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), particularmente respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo, en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan, solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8828-2019. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en Carretera México Toluca sin número, Colonia Lomas de Vista Hermosa, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos en la coordenada geográfica UTM X= 471619.91, Y= 2142018.67, se constató un inmueble de 2 niveles de altura en obra negra sin apreciar el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción Correspondiente, en el que se ejerce el uso de suelo de taller de cantera. -----
2. Al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación **HUPOSC/7/30** (Habitacional, Unifamiliar y/o Plurifamiliar y/u Oficinas y/o Servicios y/o Comercio, 7 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, una vivienda cada 500 m² de la superficie del predio), donde el uso de suelo para de taller de cantera no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo. -----
3. De conformidad con el dictamen técnico PAOT-2019-819-DEDPOT-515 de fecha 14 de octubre de 2019, el predio de referencia se encuentra fuera de la poligonal del Área de Valor Ambiental denominada "Barranca Echánove". -----



Expediente: PAOT-2019-3090-SOT-1212

4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) particularmente por cuanto hace al uso de suelo de taller de cantera en el predio de mérito, mismo que no se encuentra contemplado en la tabla de usos de suelo, imponiendo en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes, lo que fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8833-2019. -----
5. Durante el reconocimiento de los hechos denunciados realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se constató el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente incumpliendo lo establecido en el artículo 46 TER fracción f del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), particularmente respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción, imponiendo, en su caso, las medidas cautelares o sanciones que en derecho procedan, solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8828-2019. -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/RMGG/EMVL