Expediente: PAOT-2016-3101-SOT-1245

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 18 MAY 2017 .----------

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 PAOT-2016-3101-SOT-1245, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 10 de noviembre de 2016, 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, trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado e impacto urbano), en materia de construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y en materia ambiental (impacto ambiental y falta de plan de manejo de residuos sólidos) derivado de los trabajos de obra que se realizan en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de noviembre de 2016. ----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas 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, 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 90 de su Reglamento. ------

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, trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado e impacto urbano), de construcción (demolición y obra nueva), factibilidad de servicios y ambiental (impacto ambiental y falta de plan de manejo de residuos sólidos) como es la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, la Norma Ambiental NADF-007-RNAT-2004 y la Ley de Aguas, todos de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente. ----------

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, trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado e impacto urbano)

A. Zonificación

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de excavación. No obstante, del segundo reconocimiento de hechos se desprendió que en ese momento se colocaban sellos de clausura por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y de suspensión de actividades por parte de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, dejándose de realizar actividades de construcción en el lugar. En el exterior del predio se exhibía letrero de obra. ----

Al respecto, y partiendo de que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **861.32 m^2** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0133-16 del 24 de mayo de 2016 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m^2 de la

superficie de terreno); la zonificación HO 6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Sur Xola tramo O'-P' de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles y la zonificación HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Viaducto Miguel Alemán tramo E-Z de Avenida Patriotismo a Calzada de Tlalpan, respectivamente, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de mayo del 2005, lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Zonificación	Sup. de predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	CUS	Niveles	Viviendas
		m²	%	m²	%				
H 4/20/M	861.32	172.26	20	689.05	80	2,756.22	3.1	4	17
HO 6/20/Z	861.32	172.26	20	689.05	80	4,134.30	4.7	6	De acuerdo a proyecto
HM 8/20/Z	861.32	172.26	20	689.05	80	5,512.40	6.3	8	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 2248-151MUHU16D de fecha 18 de febrero de 2016, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 5,512.40 m^2. ----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 2248-151MUHU16D de fecha 18 de febrero de 2016 el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente. ----------

B. Trabajos de obra colindantes a inmueble catalogado

De las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, se localiza fuera del área de conservación patrimonial, no obstante, es colindante con el inmueble ubicado en Calle Providencia número 3 el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes, siendo aplicable la normatividad en materia de patrimonio cultural urbano, por lo que los trabajos de construcción que se ejecuten en el lugar requieren de un Dictamen Técnico y Visto Bueno. ----------

En este sentido, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México no cuenta con antecedentes de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio investigado. Asimismo, la Dirección de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico Inmueble del Instituto Nacional de Bellas Artes no cuenta con autorización o visto bueno respecto a intervenciones físicas para el predio motivo de denuncia. ----------

En virtud de lo anterior, en el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, se realizan trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de excavación, el cual no se encuentra en área de conservación patrimonial, no obstante es colindante con el inmueble ubicado en Calle Providencia número 3, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que es aplicable la normatividad en materia del patrimonio cultural urbano. Al respecto, el proyecto no cuenta con antecedentes de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización o visto bueno respecto a intervenciones físicas emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial en el predio objeto de investigación, al momento de que sean levantados los sellos de clausura por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y de suspensión por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes respecto a intervenciones físicas a inmuebles colindantes a catalogados, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. ----

C. Impacto Urbano

Los artículos 76 y 77 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establecen que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, por alguna obra privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. Asimismo, se requiere dictamen de impacto urbano para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso mixtos de 5,000 m^2 o más m^2 de construcción sobre nivel de banqueta. ----------

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio FBJ-0133-16, con fecha de recepción 24 de mayo de 2016 y vigente al 24 de mayo de 2019, para la construcción de una obra nueva de 48 viviendas en 8 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueta de 4,932.84 m^2. ---------

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, no se encuentra en los supuestos de requerir Dictamen de Estudio de Impacto Urbano. ----------

2.- En materia de construcción (demolición, obra nueva y protección civil)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de excavación. No obstante, del segundo reconocimiento de hechos se desprendió que en ese momento se colocaban sellos de suspensión de actividades por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, dejándose de realizar actividades de construcción en el lugar. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B FBJ-0133-16. ----------

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta para el predio motivo de denuncia con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio FBJ-0560-15 y número 16/14/232/2015 de fecha 3 de septiembre de 2015 y vigente al 5 de octubre de 2015, para la demolición total de una superficie de 704.26 m^2, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0133-16, de fecha 24 de mayo de 2016 y vigente al 24 de mayo de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 2248-151MUHU16D de fecha 18 de febrero de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

Elementos	Certificado 2248-151MUHU16D	RMC FBJ-0133-16
Uso	Habitacional mixto	habitacional
Superficie del terreno	861.32 m^2	861.32 m^2
Viviendas	De acuerdo a proyecto	48
Niveles	Máximos 8	8
Superficie libre	172.26 m^2 (20%)	198.62 m^2 (23.06%)
Superficie de desplante	689.05 m^2 (80%)	662.70 m^2 (76.94%)
Superficie total de construcción		7,420.65 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	5,510.40 m^2	4,932.84 m^2
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		2,487.81 m^2
Sótano		3
Cajones de estacionamiento		140

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio FBJ-0560-15 y número 16/14/232/2015 para la demolición total de una superficie de 704.26 m^2, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0133-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 48 viviendas en 8 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,932.84 m^2, y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 2248-151MUHU16D lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. ----------

Es de mencionar que, la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México informó que instauró en el predio motivo de denuncia el procedimiento administrativo SPCDF/DGP/DJ/OPC-056/2016 en fecha 17 de noviembre de 2016, imponiendo la suspensión de actividades por carecer de medidas de seguridad en materia de protección civil, procedimiento que a la fecha sigue abierto sin que el visitado haya mitigado las observaciones en la citada materia.

3.- Factibilidad de servicios

La Ley de Aguas de la Ciudad de México precisa en su artículo 62 que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación; en el caso de otorgamiento de la factibilidad de servicios, el Sistema de Aguas determinará el cálculo hidráulico en la red disponible complementándolo con aforos, monitoreo para su aprobación o negativa. ----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, cuenta con un ingreso de solicitud para la obtención del Dictamen de Factibilidad de Servicios para 48 viviendas, mismo que se encuentra en proceso de revisión, con el fin de que se determine la disponibilidad de los servicios hidráulicos o se indique si es necesario llevar a cabo obras de reforzamiento hidráulico. ----------

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción de una obra nueva en el predio ubicado en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez requieren de dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje, por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitir el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el suministro de 48 viviendas en el que se garantice la disponibilidad de los servicios hidráulicos para la población actual y nuevos habitantes en la zona. ----------

3.- En materia ambiental (impacto ambiental y falta de plan de manejo de residuos sólidos)

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de excavación. No obstante, del segundo reconocimiento de hechos se desprende que

en ese momento se colocaban sellos de clausurado por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, dejándose de realizar actividades de construcción en el lugar, por lo que mediante los oficios PAOT-05-300/300-525-2017 y PAOT-05-300/300-2386-2017 se solicitó a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de dicha Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informar el estado que guarda el procedimiento administrativo instaurado en el predio motivo de denuncia. ----------

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 el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Morena número 4, Colonia Del Valle Norte, Delegación Benito Juárez, que se realizaban trabajos de construcción de una obra nueva en etapa de excavación. No obstante, del segundo reconocimiento de hechos se desprendió que en ese momento se colocaban sellos de clausura por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y de suspensión de actividades por parte de la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, dejándose de realizar actividades de construcción en el lugar. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B FBJ-0133-16. ----

2. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 4/20/M (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m^2 de la superficie de terreno); la zonificación HO 6/20/Z (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Eje 4 Sur Xola tramo O'-P' de Viaducto Miguel Alemán a Plutarco Elías Calles y la zonificación HM 8/20/Z (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto) por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Viaducto Miguel Alemán tramo E-Z de Avenida Patriotismo a Calzada de Tlalpan, respectivamente, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez vigente. Asimismo cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 2248-151MUHU16D de fecha 18 de febrero de 2016, en el que se indica la zonificación referida aplicable al caso. ----------

3. El predio investigado no se encuentra en área de conservación patrimonial, no obstante es colindante con el inmueble ubicado en Calle Providencia número 3, el cual se encuentra incluido en la relación de inmuebles con valor artístico del Instituto Nacional de Bellas Artes, por lo que es aplicable la normatividad en materia del patrimonio cultural urbano. Al respecto, el proyecto no cuenta con antecedentes de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización o visto bueno respecto a intervenciones físicas emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes. ----------

4. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio investigado no se encuentra en los supuestos de requerir Dictamen de Estudio de Impacto Urbano toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 5,000 m^2 para usos mixtos. ----------

5. El predio motivo de denuncia cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio FBJ-0560-15 y número 16/14/232/2015 de una superficie de 704.26 m^2, así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0133-16, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 48 viviendas en 8 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 4,932.84 m^2.----------

6. La Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México instauró en el predio motivo de denuncia el procedimiento administrativo SPCDF/DGP/DJ/OPC-056/2016 en fecha 17 de noviembre de 2016, imponiendo la suspensión de actividades por carecer de medidas de seguridad en materia de protección civil. ----------

7. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de conservación patrimonial en el predio objeto de investigación, al momento de que sean levantados los sellos de clausura por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México y de suspensión por la Secretaría de Protección Civil de la Ciudad de México, toda vez que el predio requerido no cuenta con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ni con autorización o visto bueno emitido por el Instituto Nacional de Bellas Artes respecto a intervenciones físicas en inmuebles colindantes a catalogados, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. ----------

8. Los trabajos de construcción de una obra nueva en el predio motivo de denuncia requieren de dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje, por lo que corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitir el Dictamen de Factibilidad de Servicios para el suministro de 48 viviendas en el que se garantice la disponibilidad de los servicios hidráulicos para la población actual y nuevos habitantes en la zona. ----------

9. Corresponde a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México substanciar el procedimiento administrativo iniciado en el predio motivo de investigación.

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: ----------

---------- **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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México y a la Dirección General de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México. ----------

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.----------

JELN/MBC/SRM