RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 2020 .----------

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-1119-SOT-477, relacionado con una denuncia ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de marzo de 2018, una persona 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva), así como factibilidad de servicios, en Rincón Lago Superior número 18, Colonia Tacuba, Delegación Miguel Hidalgo; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de abril de 2018. ----------

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar que la ubicación de los hechos que motivaron la denuncia recaída en el expediente en el que se actúa, corresponde a la localizada en Calle Rinconada Lago Superior número 18, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.----------

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, y 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: niveles), construcción (obra nueva), así como factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, la Ley de Aguas, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: ----------

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo.----------

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura y semisótano, se constató la existencia de un letrero que ostenta los datos de identificación del proyecto constructivo referente al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-102-2018.----------



Imagen: inmueble de 4 niveles de altura y semisótano sin actividades de obra

Fuente: Reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría en fecha 06 de junio de 2019.

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra 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, una persona que se ostentó como Director de Proyectos de la persona moral encargada de los trabajos constructivos investigados denominada "DESARROLLADORA Y COMERCIALIZADORA G PLUS S.A DE C.V.", realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple de las siguientes documentales:----------

1. Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-102-2018, tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.----------
2. Memoria Arquitectónica del proyecto constructivo, registrada ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.----------
3. Planos Arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02 y B-03.----------

4. Escrito de fecha 30 de abril de 2019, signado por el representante de la persona moral encargada de los trabajos constructivos investigados denominada "DESARROLLADORA Y COMERCIALIZADORA G PLUS S.A DE C.V.", con anexo consistente en planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02 y B-03.----------

5. Oficio número SACMEX F-0544/18 DESU/1452/2018 emitido en fecha 02 de marzo de 2018, por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México.----------

Al respecto, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia cuenta, entre otros, con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 79501-151VAJA17 a través del cual se describe como permitida la construcción de 9 viviendas en 3 niveles. ----------

Adicionalmente, de las constancias anteriormente comentadas, se desprende el Registro de Manifestación de Construcción, en el cual se asentó que el predio investigado cuenta con una superficie total de 427.50 m^2, por lo que conforme con la zonificación que le aplica (HC/3/30/M) se permite lo siguiente: ----------

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (299.25 m^2) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
427.50 m^2	3	128.25 m^2	299.25 m^2	(299.25)(4)= 897.75 m^2	9

De lo anterior, se concluye que en el predio investigado se permite la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura, 299.25 m^2 de desplante, 128.25 m^2 de área libre, en una superficie total de construcción cuantificable sobre el nivel de banqueta de 897.75 m^2.----------

En el caso particular, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa se desprende que el inmueble objeto de denuncia de 3 niveles y 9 viviendas, se apega a la zonificación asignada al lugar (HC/3/30/M).----------

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría se hizo constar la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura y semisótano, en la última de las diligencias no se identificó la ejecución de alguna actividad constructiva, no obstante se constató la existencia de un letrero que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-102-2018.----------

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra 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, una persona que se ostentó como Director de Proyectos de la persona moral encargada de los trabajos constructivos investigados denominada "DESARROLLADORA Y COMERCIALIZADORA G PLUS

S.A DE C.V.", realizó diversas manifestaciones y aportó, entre otras, copia simple de las siguientes documentales:----------

1. Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-102-2018, tramitado ante la Alcaldía Miguel Hidalgo, para la construcción de 9 viviendas en 3 niveles de altura.----------

2. Memoria Arquitectónica del proyecto constructivo, registrada ante la Alcaldía Miguel Hidalgo.----------

3. Planos Arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02 y B-03.----------

4. Escrito de fecha 30 de abril de 2019, signado por el representante de la persona moral encargada de los trabajos constructivos investigados denominada "DESARROLLADORA Y COMERCIALIZADORA G PLUS S.A DE C.V.", con anexo consistente en planos arquitectónicos identificados con las claves A-01, A-02 y B-03.----------

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de Miguel Hidalgo, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia. Al respecto mediante el oficio AMH/DGGAJ/DERA/6496/2019, esa Dirección informó sobre la existencia del Registro de Manifestación número RMH-B-102-2018. ----------

En conclusión, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que en el predio objeto de denuncia se ejecutó la construcción de un inmueble de 3 niveles, la cual contó con Registro de Manifestación de Construcción número RMH-B-102-2018.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de Miguel Hidalgo, emitir la Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado en el predio investigado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción, con número de folio RMH-B-102-2018.----------

3.- Factibilidad de servicios

En el caso particular, la Ley de Aguas de la Ciudad de México prevé en su artículo 62 que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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.----------

Al respecto, mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-102003/2018, emitido en fecha 15 de mayo de 2018, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidraulicos, para el predio objeto de denuncia con número de oficio SACMEX F-0544/18 DESU/1452/2018 folio 0587 de fecha 02 de marzo de 2018, para 9 viviendas en 880.42 m^2 s.n.b y 404.68 m^2 b.n.b. Asimismo, informó que no localizó antecedente alguno sobre el trámite de ampliación de descarga del predio referido.----------

Aunado a lo anterior, el Dictamen comentado en el párrafo anterior, fue emitido en los siguientes términos:--

Respecto a Agua Potable:

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable en toma de 13 mm de diámetro, la cual existe en el predio y está dada de alta en el patrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.

   a) El usuario se deberá adaptar a las condiciones y tipo de servicio que se proporciona en la zona.--

Respecto a Drenaje:

2. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, para lo cual deberá ejecutar los siguientes trabajos;---

   a) Respetar la cota de arrastre de la red municipal existente.----------
   b) La descarga de drenaje no excederá de 15 cm de diámetro.----------
   c) En el caso de que el predio se localice en una cota menor a la restante de la vialidad, deberá de contemplar la construcción de una planta de bombeo con carga a la red existente frente al predio.----------
   d) En caso de que no exista red de drenaje, deberá considerar la construcción o la instalación de una planta bioenzimática.----------

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de inspección en materia de factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Calle Rinconada Lago Superior número 18, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, a efecto corroborar el cumplimiento de obligaciones técnicas y acciones con las que se debe cumplir en el inmueble objeto de denuncia y de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.-------

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Calle Rinconada Lago Superior número 18, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Miguel Hidalgo, le corresponde la zonificación HC/3/30/M (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50 m^2 de terreno).----------

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura y semisótano, se constató la existencia de un letrero que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo, correspondiente al Registro de Manifestación de Construcción folio FMH-B-102-2018.----------

3. En el predio objeto de denuncia se ejecutó la construcción de 9 viviendas en 3 niveles, la cual contó con Registro de Manifestación de Construcción que se apega a la zonificación aplicable.----------

4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones de Miguel Hidalgo, emitir la Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado en el predio investigado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción, con número de folio RMH-B-102-2018.----------

5. Corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de inspección en materia de factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Calle Rinconada Lago Superior número 18, Colonia Tacuba, Alcaldía Miguel Hidalgo, a efecto corroborar el cumplimiento de obligaciones técnicas y acciones con las que se debe cumplir en el inmueble objeto de denuncia y de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.----------

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. ----------

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 persona denunciante, así como a la Dirección Ejecutiva Jurídica y a la Dirección Ejecutiva de Registros y Autorizaciones, ambas de la Alcaldía Miguel Hidalgo, así como al Sistema de Aguas 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------

JANC/IGP/CRLG