

Expediente: PAOT-2017-1800-SOT-745

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 MAR 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-2017-1800-SOT-745, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 12 de junio 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios) en el predio ubicado en Avenida Acueducto de Guadalupe número 279, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de junio de 2017.-----

Derivado de las gestiones que obran en el expediente, se desprende que el domicilio del predio objeto de la denuncia se ubica en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos 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, V, VII, VIII y IX 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), en materia de construcción (obra nueva) y en materia de impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicios), como son la Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas, todas de la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo a. Madero.-----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, se constató un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de obra de 70% aproximadamente, y letrero de obra que señala "numero de manifestación 0039/2016 tipo B, fecha de expedición 8 de noviembre de 2016, fecha de vencimiento 8 de noviembre de 2018".-----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad de Anillo Periférico (Acueducto de Guadalupe) en el tramo X-Y de calle 1-A a Avenida Valle Alto, asignándole la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82671-151CAJE15, expedido el 20 de noviembre de 2015, el cual señala la zonificación citada en el párrafo anterior.-----

De conformidad con la zonificación que le aplica al el predio objeto de denuncia se desprende lo siguiente: -----

Zonificación	Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie total de construcción	Niveles sobre banqueta	Norma
H 3/30/B	203.18 m ²	142.22m ² 70%	60.95 m ² 30%	426.66 m ²	3	Zonificación Primaria
HM 6/30/Z	203.18 m ²	142.22 m ² 70%	60.95 m ² 30%	853.35 m ²	6	Norma de ordenación sobre vialidad

En virtud de lo anterior, las actividades de obra en el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82671-151CAJE15, expedido el 20 de noviembre de 2015 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, lo que se apega a la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, se constató un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de obra de un 70% aproximadamente, al interior se observaron trabajadores, asimismo cuenta con letrero de



Expediente: PAOT-2017-1800-SOT-745

obra que señala "numero de manifestación 0039/2016 tipo B, fecha de expedición 8 de noviembre de 2016, fecha de vencimiento 8 de noviembre de 2018".-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, cuenta para el predio objeto de investigación con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio 0039/2016 con fecha de recepción 08 de noviembre de 2016 y vigente al 08 de noviembre de 2018, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82671-151CAJE15, expedido el 20 de noviembre de 2015, para un proyecto consistente en: -----

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero		Certificado Folio 8826-151RIRO16	Registro de Manifestación de Construcción folio 0039/2016
Zonificación	H 3/30/B	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z	HM 6/30/Z
Superficie del Terreno	203.18 m ²		203.18 m ²	203.18 m ²
Superficie de desplante	142.22m ² 70%		142.22m ² 70%	136.17m ² 67%
Área libre	60.95 m ² 30%		60.95 m ² 30%	67.01 m ² 33%
Superficie máx. de Construcción (s.n.b.)	426.66 m ²	853.35 m ²	853.35 m ²	823.07 m ²
Niveles sobre banqueta	3	6	6	6
Vivienda	densidad Z: lo que indique la zonificación del programa		densidad Z: lo que indique la zonificación del programa	10

Es de señalar que dicho Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 0039/2016 fue tramitado con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82671-151CAJE15, expedido el 20 de noviembre de 2015 , el cual certifica la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) en tal razón lo registrado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 0042/2016, se apeg a la zonificación aplicable al presente caso.-----



En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número 0039/2016, para la ejecución de obra nueva para 10 viviendas, en 6 niveles, en una superficie máxima de construcción de 823.07 m² sobre nivel de banqueteta, área libre de 67.01 m² correspondiente al 33%, lo cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----

3.- En materia de impacto urbano (movilidad y factibilidad de servicio)

A) Movilidad

Al respecto, los artículos 76 y 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México mandata que el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano, (entre los que se considera el impacto vial) 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 habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción. -----

En este sentido, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio 0039/2016 con fecha de recepción 08 de noviembre de 2016 y vigente al 08 de noviembre de 2018, para la construcción de una obra nueva de 10 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie a construir sobre nivel de banqueteta de 823.07 m². -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m² y por lo tanto tampoco requiere estudio de impacto vial. -----

B) Factibilidad de servicios

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0685/16, DESU-1031337/2016 de fecha 01 de junio de 2016 para el proyecto de obra nueva para 10 viviendas en 823.07 m² s.n.b. para el predio de referencia.-----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, cuenta con Dictamen de



Expediente: PAOT-2017-1800-SOT-745

Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0685/16, DESU-1031337/2016 de fecha 01 de junio de 2016 para el proyecto de obra nueva para 10 viviendas en 823.07 m² s.n.b., el cual es concordante con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio 0039/2016 con fecha de recepción 08 de noviembre de 2016 y vigente al 08 de noviembre de 2018, correspondiente al predio de referencia.-----

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, se constató un inmueble de 6 niveles de altura con un avance de obra de 70% aproximadamente, y letrero de obra que señala "numero de manifestación 0039/2016 tipo B, fecha de expedición 8 de noviembre de 2016, fecha de vencimiento 8 de noviembre de 2018".-----
2. Al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100m² de terreno); asimismo, le aplica la norma de ordenación sobre vialidad de Anillo Periférico (Acueducto de Guadalupe) en el tramo X-Y de calle 1-A a Avenida la Presa, asignándole la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----
3. El predio cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 82671-151CAJE15, expedido el 20 de noviembre de 2015, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual se asentó la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Gustavo A. Madero.-----
4. El predio motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de tipo B número 0039/2016, para la ejecución de obra nueva para 10 viviendas, en 6 niveles, superficie máxima de construcción de 823.07 m² sobre nivel de banquetas, área libre de 67.01 m² correspondiente al 33%, lo que se apega a la zonificación HM 6/30/Z (Habitacional Mixto, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Gustavo A. Madero.-----



Expediente: PAOT-2017-1800-SOT-745

5. Los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Acueducto de Guadalupe número 281, Colonia Residencial Acueducto de Guadalupe, Delegación Gustavo A. Madero, no requieren Dictamen de Estudio de Impacto Urbano, toda vez que la superficie de construcción cuantificable no rebasa los 10,000 m² y por lo tanto tampoco requiere estudio de impacto vial.----
6. El predio cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de folio SACMEX F-0685/16, DESU-1031337/2016 de fecha 01 de junio de 2016 para el proyecto de obra nueva para 10 viviendas en 823.07 m² s.n.b., el cual se concorda con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo B folio 0039/2016 con fecha de recepción 08 de noviembre de 2016 y vigente al 08 de noviembre de 2018, correspondiente al predio de referencia.-----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----



JEL/NMB/AOMP

