

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2066-SOT-865

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VIII, 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-2017-2066-SOT-865 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 04 de julio 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 presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación) e impacto urbano (movilidad) en el predio ubicado en Calle Lutecia número 42, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de julio de 2017. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, V, 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 la materia de construcción (obra nueva y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación) e impacto urbano (movilidad), como es 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 Iztapalapa. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2066-SOT-865

1. En materia de construcción obra nueva y factibilidad de servicios), desarrollo urbano (zonificación) e impacto urbano (movilidad)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constató un predio con dos frentes. El primero sobre Calle Lutecia en el que existe una barda de aproximadamente 6 metros de altura, observando dos cuerpos constructivos en etapa de acabados de dos niveles de altura. Sobre Calle Morelos existe otro acceso al predio siendo que en este frente existe un letrero con datos de las características de la obra y publicidad respecto al proyecto, sin que se observen actividades de construcción. -----

Al respecto, en atención al oficio PAOT-05-300/300-6045-2017, quien se ostentó como apoderado legal de la sociedad denominada CINE 50 S.A. de C.V., presentó diversas documentales, entre las que destacan las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 34905-151URFE16 de fecha 30 de mayo de 2016 en el que se certifica que para el predio objeto de investigación aplica la zonificación H 3/40/B (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 40 % mínimo de área libre y densidad baja con una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), donde se permiten hasta 86 viviendas, una superficie máxima de construcción de 15,443.42 m² y una superficie máxima para servicios básicos y comercio únicamente en planta baja de hasta 40 m² por lote. -----
- Constancia de Alineamiento y Numero Oficial folio 751 de fecha 28 de marzo de 2016, a través de la cual se asigna al predio el número oficial 42 de la Calle Lutecia, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa. -----
- Registro de Manifestación de Construcción folio FITB-046-2016 RITB-046-2016 del 06 de diciembre de 2016, para la construcción de 79 viviendas con 3 niveles de altura en 9,800.80 m², superficie de desplante de 4,701.71 m², área libre de 8,877.97 m² (45.20%) en un predio con superficie de 8,579.68 m². -----
- Oficio DESU/1023265/2016 de fecha 26 de abril de 2016 emitido por la Dirección Ejecutiva de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, respecto al dictamen de factibilidad de servicios. -----

En razón de lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300-300/300-6757-2017, PAOT-05-300/300-7997-2017 y PAOT-05-300/300-10062-2017 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa informar si cuenta con antecedentes en materia de construcción para el predio objeto de la denuncia, sin que a la fecha de emisión de la presente resolución se tenga respuesta alguna. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2066-SOT-865

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300-300/300-6759-2017, PAOT-05-300/300-7993-2017 y PAOT-05-300/300-10064-2017 se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió certificado único de zonificación de uso de suelo y la zonificación aplicable al predio; sin embargo, no se cuenta con respuesta alguna por parte de dicha Secretaría a la fecha de emisión de la presente resolución. -

Aunado a lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300-300/300-6697-2017, PAOT-05-300/300-7994-2017 y PAOT-05-300/300-10063-2017 se solicitó a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Agua de la Ciudad de México informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios. -----

Por otra parte, de las documentales proporcionadas por el representante legal de la propietaria de la obra se tiene lo siguiente: -----

PDDU-Iztapalapa		Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 34905-151URFE16 30-may-16	Registro de Manifestación de Construcción FITB-046-2016 RITB-046-2016 06-dic-16
Uso	Habitacional	Habitacional	Habitacional
Niveles	3	3	3
Área libre	40%	40%	-----
Densidad	Muy baja (una vivienda por cada 100 m ²)	Muy baja (una vivienda por cada 100 m ²)	-----
Viviendas	86	86	79
Superficie del terreno (m²)	8,579.68	8,579.68	8,579.68
Área libre (m²)	3,431.872	-----	3,877.97 (45.20%)
Desplante (m²)	5,147.808	-----	4,701.71 (54.8%)
Superficie construcción (m²)	15,443.424	15,443.42	9,800.80

En conclusión, del análisis realizado por personal de esta Subprocuraduría se infiere que el proyecto constructivo no rebasa la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación, mismo que se apega a la zonificación e intensidad otorgada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2066-SOT-865

Asimismo, es de mencionar que el proyecto no requiere dictamen de impacto urbano, toda vez que la superficie total de construcción es de 9,800 m² y de conformidad con el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México se requiere dictamen de impacto urbano cuando se pretenda ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción, y por tanto no requiere del impacto de movilidad que se encuentra vinculado al dictamen de impacto urbano referido. -----

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. El predio ubicado en Calle Lutecia número 42, Colonia Lomas Estrella, Delegación Iztapalapa cuenta con dos frentes. El primero sobre Calle Lutecia en el que existe una barda de aproximadamente 6 metros de altura, observando dos cuerpos constructivos de dos niveles de altura en etapa de acabados. Sobre Calle Morelos existe otro acceso al predio siendo que en este frente existe un letrero con datos de las características de la obra y publicidad respecto al proyecto, sin que se observen actividades de construcción. -----
2. De las documentales que obran en el expediente, se infiere que el proyecto constructivo no rebasa la superficie máxima de construcción permitida en el Certificado Único de Zonificación folio 34905-151URFE16 de fecha 30 de mayo de 2016, mismo que se apega a la zonificación e intensidad otorgada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----
3. De conformidad con artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, el Sistema de Aguas dictaminara la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, 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 y monitoreo para su aprobación o negativa para el predio investigado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2066-SOT-865

4. El proyecto no requiere dictamen de impacto urbano, toda vez que la superficie total de construcción es de 9,800 m² y de conformidad con el artículo 77 fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México se requiere dictamen de impacto urbano cuando se pretenda ejecutar proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m² de construcción y por tanto no requiere del impacto de movilidad que se encuentra vinculado al dictamen de impacto urbano referido. -----

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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Iztapalapa, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Agua de la Ciudad de México, para su conocimiento. -----

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/NM/S/RMGG

