

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 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-2017-2084-SOT-868, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 4 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 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 construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Cuauhtémoc. -----

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

1.- En materia de construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, se desprende que al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: es decir las viviendas que el proyecto indique). -----

Ahora bien, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----



Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta	Viviendas
234.50 m ²	187.2 m ²	750.4 m ²	46.8 m ² (20%)	4	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 45 m ² = 16.6) 17 viviendas.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron indicios de una demolición, así como trabes y columnas parcialmente demolidas, residuos de manejo especial (cascajo). Durante la diligencia no se constataron actividades de ni obra nueva, tampoco se observó letrero con datos de la obra. -----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta con la Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/092/2017 expedida el 4 de mayo de 2017 con vigencia al 4 de agosto de 2017 para el inmueble investigado, tratándose de la demolición de una vivienda de 1 nivel de altura en 140.5 m² y el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/069/2017 RCUB-059/2017 ingresada el 12 de junio de 2017 vigente al 12 de junio de 2019 para realizar el siguiente proyecto: -----

Superficie del terreno	Área libre mínima	Área de desplante	Superficie máxima de construcción	Superficie total b.n.b	Superficie total s.n.b (cuantificable)	Número de viviendas factibles
234.50	51.17 igual a 21.82%	183.33 igual a 78.18%	750.19 m ²	127.37	622.82	10

De las documentales que obran en el expediente se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 40034-151GRCA17 emitido el 9 de junio de 2017, para el predio ubicado en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Delegación Cuauhtémoc, en el que se asienta que al contar el predio investigado con superficie de 234.50 m² y aplicarle la zonificación H4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: es decir el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), permitiendo una superficie máxima de construcción de 750.40 m²; documento que fue validado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En el mismo sentido, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que emitió un Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con folio 0795 para el predio investigado, con número de oficio SACMEX F-0617/17 DESU/1028590/2017, DV/4797/17 de fecha 12 de mayo de 2017, para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje de un proyecto consistente en 10 viviendas en 750.19 m² sobre nivel de banqueta. -----

En conclusión, las actividades de demolición de una vivienda de 1 nivel de altura en 140.5 m² y construcción de obra nueva para 10 viviendas en 4 niveles de altura en una superficie total de construcción de 750.19 m², de ellos 622.82 m² cuantificables, cuentan con Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/092/2017 expedida el 4 de mayo de 2017 y Registro de Manifestación de Construcción tipo B con



número 1/06/069/2017 RCUB-059/2017 ingresada el 12 de junio de 2017, en la Delegación Cuauhtémoc. También cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con folio 0795 para el predio investigado, con número de oficio SACMEX F-0617/17 DESU/1028590/2017, DV/4797/17 de fecha 12 de mayo de 2017, para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje de 10 viviendas en 750.19 m² sobre nivel de banquetta. -----

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. Al inmueble ubicado en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Delegación Cuauhtémoc, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuauhtémoc, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: es decir las viviendas que el proyecto indique). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron indicios de una demolición, así como trabes y columnas parcialmente demolidas, residuos de manejo especial (cascajo). Durante la diligencia no se constataron actividades de obra nueva, tampoco se observó letrero con datos de la obra.-----
3. Las actividades de demolición de una vivienda de 1 nivel de altura en 140.5 m² contaron con Licencia de Construcción Especial para Demolición número 6/06/092/2017 expedida el 4 de mayo de 2017.----
4. El inmueble cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número 1/06/069/2017 RCUB-059/2017 ingresada el 12 de junio de 2017, para las actividades de obra nueva para 10 viviendas en 4 niveles de altura en una superficie total de construcción de 750.19 m², de ellos 622.82 m² cuantificables; es de señalar, que el proyecto se apega a la superficie máxima de construcción de 750.4 m² permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Cuauhtémoc. -----
5. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 40034-151GRCA17 el 9 de junio de 2017, para el predio ubicado en Calle Acero número 65, Colonia Felipe Pescador, Delegación Cuauhtémoc, en el que se asienta que al contar con superficie de 234.50 m² y aplicarle la zonificación H4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: es decir el número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda), se permite superficie máxima de construcción de 750.40 m². -----
6. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con folio 0795 para el predio investigado, con número de oficio SACMEX F-0617/17



Expediente: PAOT-2017-2084-SOT-868

DESU/1028590/2017, DV/4797/17 de fecha 12 de mayo de 2017, para 10 viviendas en 750.19 m² sobre nivel de banquetta. -----

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. -----

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/MVS/ACC

