



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 DIC 2015**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2263-SOT-884, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) La construcción que (...) se realiza en el predio ubicado en avenida Popocatepetl número 236, Colonia General Anaya, Delegación Benito Juárez (...) carece de permisos y autorizaciones (...) la manifestación de construcción (...) fue emitida en mayo de 2015 (...) carecen de estudio de mecánica de suelos (...) factibilidad de servicios (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 12 de agosto de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y mecánica de suelos) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Avenida Popocatepetl número 236, Colonia General Anaya, Delegación Benito Juárez; el acuerdo se notificó a la persona denunciante, mediante correo electrónico, el día 18 de mismo mes y año.-----

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Avenida Popocatepetl número 236, Colonia General Anaya, Delegación Benito Juárez, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas actas circunstanciadas en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 25 de agosto de 2015: se observó un predio delimitado por tapiales metálicos de 3 metros de altura, sobre los mismos se encontró el letrero de obra con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0016-15, al interior no se llevaban a cabo actividades de construcción (obra nueva), tampoco se observó la existencia de trabajadores, maquinaria o materiales de la construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 04 de diciembre de 2015: se observó un predio delimitado por tapiales metálicos, constatando la existencia del letrero de obra correspondiente sin apreciar las actividades de obra nueva al interior del mismo.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México, D.F.
paot mx

Tel. 5265 0780, ext. 13321
Página 1 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 27 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como representante legal, aportó copia simple de diversas documentales, mismas que se anexaron al expediente de investigación.-----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (ofs. PAOT-05-300/300-4684-2015, de fecha 27 de agosto, y PAOT-05-300/300-6701-2015, de fecha 11 de noviembre, ambos de 2015) Informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1912; Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-0061-15, número RBJB-0016-15; proyecto de protección a colindancias y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26511-151MIJO14, expedido el 11 de agosto de 2014. Mediante oficios UDMLEC/1841/2015, de fecha 22 de septiembre y UDMLEC/NA/0342/2015 y DDU/NA/0187/2015, de fechas 22 de septiembre y 20 de noviembre, todos de 2015, remitió copia simple de las documentales solicitadas.-----

A la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (ofs. PAOT-05-300/300-4683-2015, de fecha 27 de agosto, y PAOT-05-300/300-6702-2015, de fecha 11 de noviembre, ambos de 2015) Informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1064899/2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, informó que emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0660/15, DESU-1034524/2015, de fecha 01 de julio de 2015, para oficinas en una superficie de 3,754.95 m², respecto a la conexión al drenaje, después de realizar una búsqueda exhaustiva, no se localizó solicitud de conexión, por lo que se solicitó a la Subdirección de Verificación de Sistemas Hidráulicos realizar una visita de inspección al predio de mérito, para corroborar si cuenta con descarga al drenaje.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4882-2015, de fecha 03 de septiembre de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo que fue notificado el día 04 de mismo mes y año, mediante correo electrónico.-----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva y mecánica de suelos)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Adicionalmente, el artículo 53, apartado d, establece que para las Manifestaciones de Construcción tipo "B", se deben cumplir con diversos requisitos entre los que se encuentra el estudio de mecánica de suelos firmado por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en Avenida Popocatepetl número 236, Colonia General Anaya, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, Densidad M: 1 vivienda cada 50 m² de terreno). Adicionalmente, le aplica una norma de ordenación sobre vialidad que le asigna la zonificación HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), debiendo contar con un incremento de 20% de cajones de estacionamiento.-----

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

Superficie del predio (RMC)	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre	Número de niveles
605.38 m ²	(superficie total del terreno por 0.80) 484.30 m ² (80%)	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 3,874.43 m ²	(superficie total del terreno por 0.20) 121.08 m ² (20%)	8 niveles de altura

Durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de construcción (obra nueva) al interior del predio referido. No obstante, se constató un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0016-15. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

Tel. 5265 0760, ext. 13321
Página 3 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

En este sentido, quien se ostentó como representante legal del propietario del predio referido presentó a efecto de acreditar la legalidad de la obra el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0061-15 y número RBBJ-0061-15, para obra nueva, donde se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Número de niveles
605.38 m ²	472.99 m ² 78.14%	132.39 m ² 21.86%	5,395.32 m ²	3,211.28m ²	2,184.04 m ² (sótanos y semisótano)	8 para 21 oficinas

Lo anterior al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 56511-151MIJO14, de fecha 11 de agosto de 2014. -----

Del análisis realizado a ambos documentos, se deduce que la obra registrada se apega a la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (HM/8/20).-----

Por último, para tramitar el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBBJ-0061-15, se contó con el estudio del subsuelo, donde se concluyó que el predio de mérito, se encuentra en la zona de lago, en los límites con la zona de transición y es posible desplantar la edificación en un cajón de cimentación parcialmente compensado o mediante cimentación profunda a base de pilas desplantadas a 22.50 m de profundidad.-----

Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en el Distrito Federal, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. -----

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece 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. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el oficio DESU/1034524/2015, el cual contiene el Dictamen de Factibilidad de servicios para el predio de mérito, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México donde se asentó lo siguiente: -----

Agua Potable: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con una toma de 13 mm de diámetro.-----

Drenaje: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, se deberá realizar la construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión para posteriormente descargar a la red municipal, la cual está ubicada a una distancia de 5 metros, cuenta con un diámetro de 0.30 metros y está a una profundidad de 2.73 metros.-----

Obligaciones técnicas: -----

1. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción.-----

No obstante lo anterior, mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1064899/2015, de fecha 19 de noviembre de 2015, el Director de Verificación Delegacional y Conexiones, informó que no se localizó solicitud sobre la conexión de drenaje para el predio de mérito, por lo que se le solicitó a la Subdirección de Verificación de Sistemas Hidráulicos, realizar una visita de inspección para corroborar si el predio cuenta con descarga al drenaje.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Avenida Popocatepetl número 236, Colonia General Pedro María Anaya, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad M: una vivienda cada 50 m² del terreno). Asimismo le aplica una norma de ordenación sobre vialidad que le asigna la zonificación HM/8/20 (Habitacional Mixto, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre), debiendo incrementarse en 20% la demanda de cajones de estacionamiento.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos no se constató la ejecución de obra nueva al interior del predio, pero se encontró un letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0061-15.-----
3. Para el predio denunciado se registró la Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0061-15 y número RBJB-0061-15, donde se asentó la construcción de 21 oficinas en 8 niveles de altura y 132.09 m² de superficie de área libre (21.86%), lo que se apega a la zonificación aplicable al presente caso (HM/8/20).-----
4. Anexo al citado registro se presentó el estudio del subsuelo, donde se concluyó que el predio de mérito, se encuentra en la zona de lago, en los límites con la zona de transición y es posible desplantar la edificación en un cajón de cimentación parcialmente compensado o mediante cimentación profunda a base de pilas desplantadas a 22.50 m de profundidad.-----
5. Para la obra registrada se cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-0660/15, DESU-1034524/2015, de fecha 01 de julio de 2015, para oficinas en una superficie de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700 México, D.F.
paot.mx

Tel. 5265 0780 ext. 13321
Página 5 de 6



EXPEDIENTE: PAOT-2015-2263-SOT-884

3,754.95 m², respecto a la conexión al drenaje, después de realizar una búsqueda exhaustiva, no se localizó solicitud de conexión.-----

6. Corresponde a la Subdirección de Verificación de Sistemas Hidráulicos adscrita al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar la visita de inspección solicitada a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones, e informar sobre el resultado de la misma.-----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Subdirección de Verificación de Sistemas Hidráulicos del 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.-----

JELN/WRB/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202. Piso 5.
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700. México, D.F.
0801 0111

Tel. 5298 0780 ext. 13321
Dirección de Asesoría