

Expediente: PAOT-2017-2455-SOT-1005

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

19 ABR 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-2017-2455-SOT-1005, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de agosto 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: número de niveles) y en materia de construcción (obra nueva) en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de agosto 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva), 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 para la Delegación Cuauhtémoc.-----

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 calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, se constató una construcción de un inmueble consistente en 11 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente 90%, se observó letrero con los datos de la obra.-----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **4,213.06 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 584/16 con vigencia del 06 de abril de 2016 al 06 de abril de 2019 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda), de conformidad con el Programa



Expediente: PAOT-2017-2455-SOT-1005

Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de septiembre de 2008, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Superficie m ²	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%				
4,213.06	H 8/20/Z	842.61	20	3,370.44	80	26,963.58	6.3	8	Densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México cuenta con Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para el predio ubicado en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc folio 65475-61CLRO14 de fecha 14 de noviembre de 2014; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 241, con fecha de inscripción del 23 de febrero de 2015, para llevar a cabo la construcción de viviendas integrado de la siguiente manera: -----

Superficie m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banqueta m ²	CUS	niveles	Uso
	m ²	%	m ²	%				
4,213.06	1,086.30	25.78	3,126.76	74.22	26,963.58	6.4	11	habitacional

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5011-151PLJO16 de fecha 08 de febrero de 2016, en el que se asentó la zonificación permitida en términos de lo autorizado por el citado Polígono de Actuación. -----

Es importante indicar, que los Polígonos de Actuación son un instrumento que permite la redistribución de lo determinado por los Programas de Desarrollo Urbano, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente y obteniendo el máximo del aprovechamiento de los predios construidos, concediendo de ser el caso en relotificar, relocalizar los usos de suelo y redistribuir el potencial constructivo o la densidad de construcción. Al respecto, en el caso que nos ocupa el predio objeto de la investigación se ubica en la Colonia Valle Gómez de la Delegación Cuauhtémoc donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5011-151PLJO16 de fecha 08 de febrero de 2016, expedido con base en el Acuerdo por el que se aprueba el Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación para llevar a cabo la construcción de viviendas en 11 niveles de altura integrado en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de **26,963.58 m²**, superficie de desplante de 3,126.76 m² (74.22%) y área libre de construcción de 1,086.30 m² (25.78%), lo que se apega a los metros máximos de construcción sobre nivel de banqueta que permite la zonificación primaria aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)



Expediente: PAOT-2017-2455-SOT-1005

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, una construcción de un inmueble consistente en 11 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente 90%, se observó letrero con los datos de la obra. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc cuenta para el predio objeto de denuncia con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 0584/16, con registro número RCUC-003-2016, de fecha 01 de abril de 2016 al 01 de abril de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5011-151PLJO16 de fecha 08 de febrero de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 5011-151PLJO16 con forme al polígono de actuación	RMC 0584/16
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	4,213.06 m ²	4,213.06 m ²
Niveles	11	11
Superficie libre	1,086.30 m ² (25.78%)	1,086.30m ² (25.78%)
Superficie de desplante	3,126.76 m ² (74.22%)	3,126.76 m ² (74.22%)
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	26,963.58 m ²	23,309.10 m ²
Cajones de estacionamiento		312
Número de viviendas	Lo que indique el proyecto	311

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 0584/16, con registro número RCUC-003-2016, en modalidad de obra nueva, para la construcción de viviendas en 11 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 23,309.10 m², área libre de construcción de 1,086.30 (52.78%), cajones de estacionamiento 312 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5011-151PLJO16 lo que se apega a las superficie máxima de construcción de **26,963.58 m²** de la zonificación primaria aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc. -----

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 calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, se constató una construcción de un inmueble consistente en 11 niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente 90%, se observó letrero con los datos de la obra.-----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc, publicado en la Gaceta Oficial del Ciudad de México el día 29 de septiembre de 2008, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 8/20/Z (Habitacional, 8 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie de cada vivienda) con una superficie máxima de construcción de **26,963.58 m²**, sobre nivel de banqueta.-----



Expediente: PAOT-2017-2455-SOT-1005

3. El predio investigado ubicado en calle Mezquital número 32, Colonia Valle Gómez, Delegación Cuauhtémoc, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc se ubica en la Colonia Valle Gómez de la Delegación Cuauhtémoc donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación, por lo que cuenta con Dictamen positivo para la Constitución de un Polígono de Actuación folio 65475-61CLRO14 de fecha 14 de noviembre de 2014, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 241, con fecha de inscripción del 23 de febrero de 2015, para llevar a cabo la construcción de viviendas en 11 niveles de altura que se distribuye en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de **26,963.58 m²**, superficie de desplante de 3,126.76 m² (74.22%) y área libre de construcción de 1,086.30 m² (25.78%) y posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 5011-151PLJO16 de fecha 08 de febrero de 2016, por lo que se apega a los metros máximos de construcción de **26,963.58 m²** que permite la zonificación primaria aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.-----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 0584/16, con registro número RCUC-003-2016, en modalidad de obra nueva, para la construcción de viviendas en 11 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de **23,309.10 m²**, área libre de construcción de 1,086.30 (52.78%), cajones de estacionamiento 312 y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 5011-151PLJO16 lo que se apega a la superficie máxima de construcción de **26,963.58 m²** de la zonificación primaria aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuauhtémoc.-----

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/MBC/AOMP

