

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3347-SOT-1346
y acumulado PAOT-2017-3348-SOT-1347**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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 los expedientes PAOT-2017-3347-SOT-1346 y acumulado PAOT-2017-3348-SOT-1347, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 18 de octubre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en calle Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de octubre de 2017. -----

Asimismo, con fecha 18 de octubre 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios en el predio ubicado en calle Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 26 de octubre de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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), construcción (obra nueva) y de factibilidad de servicios como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y la Ley de Aguas, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente. -----

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 Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo que consta de 8 niveles con cubo de escaleras, en etapa de acabados, con avance de obra del 90% aproximadamente, asimismo cuenta con letrero de obra. -----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio ubicado en calle Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez es de **480.00 m²** y para el predio ubicado en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez es de **430.00 m²**, resultando un total de superficie de terreno entre los dos predios de **910.00 m²**, de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-16 con vigencia del 30 de mayo de 2016 al 30 de mayo de 2019. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que a los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, les corresponde la zonificación **H/4/20/Z** (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z (Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, lo cual se traduce en lo siguiente: -----

Predio	Superficie del predio	Zonificación	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	CUS	Niveles	Viviendas
			m ²	%	m ²	%				
Watteau 28	480.00	H/4/20/Z	96.00	20	384.00	80	1,536.00	3.2	4	Lo que indique la zonificación del programa
Berruguete 28	430.00	H/4/20/Z	86.00	20	344.00	80	1,376.00	3.2	4	Lo que indique la zonificación del programa
Total	910.00		182.00	20	728.00	80	2,912.00	3.2	4	

Adicionalmente, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Desarrollo Urbano 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 los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez con número SEDUVI/DGDU/D-POL-088/2015 de fecha 07 de diciembre de 2015; en el que se dictamina procedente su constitución, quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas, para llevar a cabo la construcción de un edificio de usos mixtos (habitacional, amenidades y áreas recreativas) integrado de la siguiente manera: -----

Sup. de los predios m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banquetta m ²	CUS	Niveles	Usos
	m ²	%	m ²	%				
910.00	358.79	39.42	551.30	60.58	2,912.00	3.2	8	Habitacional, amenidades y áreas recreativas: 8 niveles en 2,912.00 m ²

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 de fecha 29 de febrero de 2016 en el que se asentó la zonificación 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 Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 de fecha 29 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 mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar a cabo la construcción de un conjunto con usos mixtos (habitacional, amenidades y áreas recreativas) en 8 niveles de altura, una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m², superficie de desplante de 551.30 m² (60.58%) y área libre de construcción de 358.79 m² (39.42%). -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en calle Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo que consta de 8 niveles con cubo de escaleras, en etapa de acabados, con avance de obra del 90% aproximadamente, asimismo cuenta con letrero de obra. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-16 con vigencia del 30 de mayo de 2016 al 30 de mayo de 2019, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 de fecha 29 de febrero de 2016, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	CUZUS 10555-151CAFR16	FBJ-0142-16
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	910.0028 m ²	910.0028 m ²
Niveles	8	8
Viviendas	Lo que indique la zonificación del programa	32
Superficie libre	358.79 m ² (39.42%)	551.30 m ² (60.58%)
Superficie de desplante	551.30 m ² (60.58%)	358.70 m ² (39.42%)
Superficie total de construcción	2,912.00 m ²	5,588.75 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	2,912.00 m ²	2,912.00 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta		2,676.75 m ²
Sótanos		2 y semisótano
Cajones de estacionamiento		60

En virtud de lo anterior, los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-16 con vigencia del 30 de mayo de 2016 al 30 de mayo de 2019, en modalidad de obra nueva, para la construcción de un edificio de uso habitacional en 8 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m² con base en el el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 derivado del polígono de actuación autorizado. -----



3.- Factibilidad de servicios

La Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0832/16, DESU/1044639/2016, DV/4145/16 folio 1656 de fecha 01 de agosto de 2016 para 32 viviendas en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m². Asimismo, dicho predio cuenta con 3 tomas de agua potable de 13 mm de diámetro dadas de alta en el Padrón de Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que deberá realizar trámite de supresión de tomas de agua, así como el trámite de ampliación de diámetro de 13 mm a 19 mm de la toma de agua existente. -----

De lo anterior se desprende que los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0832/16, DESU/1044639/2016, DV/4145/16 folio 1656 de fecha 01 de agosto de 2016, donde se determinó que es factible el suministro de agua potable para 32 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m², no obstante deberá realizar trámite de supresión de tomas de agua, así como el trámite de ampliación de diámetro de 13 mm a 19 mm de la toma de agua existente, lo que es compatible con las 32 viviendas permitidas en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m² para el predio investigado. -----

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 Watteau número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, se constató un cuerpo constructivo que consta de 8 niveles con cubo de escaleras, en etapa de acabados, con avance de obra del 90% aproximadamente, asimismo cuenta con letrero de obra. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez vigente, a los predios ubicados en calle Watteau número 28 y en calle Berruguete número 28, colonia Santa María Nonoalco, Delegación Benito Juárez, les corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de altura, 20% mínimo de área libre, Densidad Z (Lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, cada programa delegacional lo definirá, en su caso), donde se permite superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m². -----
3. Los predios investigados son susceptibles de la aplicación de Polígonos de Actuación conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, en este sentido, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 de fecha 29 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 mediante un Sistema de Actuación Privado para llevar



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-3347-SOT-1346
y acumulado PAOT-2017-3348-SOT-1347**

a cabo la construcción de un conjunto con usos mixtos (habitacional, amenidades y áreas recreativas) en 8 niveles de altura, superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m², superficie de desplante de 551.30 m² (60.58%) y área libre de construcción de 358.79 m² (39.42%). -----

4. Los predios objeto de investigación cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio FBJ-0142-16 en modalidad de obra nueva para la construcción de un edificio de uso habitacional en 8 niveles de altura, con superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m² con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 10555-151CAFR16 derivado del polígono de actuación autorizado. -----
5. Los predios motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0832/16, DESU/1044639/2016, DV/4145/16 folio 1656 de fecha 01 de agosto de 2016, donde se determinó que es factible el suministro de agua potable para 32 viviendas en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m², no obstante deberá realizar trámite de supresión de tomas de agua, así como el trámite de ampliación de diámetro de 13 mm a 19 mm de la toma de agua existente, lo que es compatible con las 32 viviendas permitidas en superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,912.00 m² para el predio investigado. -----

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 las personas denunciantes. -----

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/MBG/SRM/BCP



