CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2016-320-SOT-102

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 15 JUL 2016 .----------

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-2016-320-SOT-102, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:---------

ANTECEDENTES

Con fecha 5 de febrero de 2016, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerciendo 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) y en materia de construcción (obra nueva) en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de febrero de 2016.----------

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 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) y de construcción (obra nueva), como es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----------

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

1.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura concluido, un semisótano, un pretil y un cubo de escaleras en azotea concluido, no se observó letrero de obra en el lugar ni actividades de construcción, existe un rótulo que refiere a la renta de departamentos.

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014, registrada el 27 de octubre de 2014 y vigente al 27 de octubre de 2017, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 11511-151AVLU14 de fecha 6 de marzo de 2014 de los cuales se desprende lo siguiente: ----------

Elementos	Certificado 11511-151AVLU14	RMC AOB-4680-2014
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	937.24 m^2	937.24 m^2
Viviendas	19	10
Niveles	3	3
Superficie libre	374.89 m^2 (40%)	346.73 m^2 (40.20%)
Superficie de desplante	562.34 m^2 (60%)	560.51 m^2 (59.80%)
Superficie total de construcción		2,429.00 m^2
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	1,687.03 m^2	1,687.02 m^2
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		742.39 m^2
Semisótano		1
Cajones de estacionamiento		28

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 10 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,687.02 m^2, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11511-151AVLU14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. ----------

Por último, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014 coincida con lo ejecutado.----------

2.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura concluido, un semisótano, un pretil y un cubo de escaleras en azotea, no se observó letrero de obra en el lugar ni actividades de construcción, existe un rótulo que refiere a la renta de departamentos. ----------

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **937.24 m^2** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014 con vigencia del 27 de octubre de 2014 al 27 de octubre de 2017 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad media: una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 10 de mayo del 2011, 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	%				
937.24	H 3/40/M	374.89	40	562.34	60	1,687.03	1.8	3	19

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 11511-151AVLU14 de fecha 6 de marzo de 2014, en el cual se asentó la zonificación referida y se permiten 19 viviendas en una superficie máxima de construcción de 1,687.03 m^2. ---------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 11511-151AVLU14 de fecha 6 de marzo de 2014, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. ----------

3.- Factibilidad de servicios

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, cuenta para el predio ubicado en Cerrada Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0582/14 DESU/1026790/2014 del 26 de mayo de 2014 para un proyecto de 10 viviendas en 1,687.00 m^2 de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, cuyo proyecto deberá ser aprobado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. ----------

En virtud de lo anterior, las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Cerrada Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0582/14 DESU/1026790/2014 del 26 de mayo de 2014 para un proyecto de 10 viviendas en 1,687.00 m^2 de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que en el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con el sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, aprobado por ese Sistema de Aguas y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Cerrada de Las Flores número 13, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura concluido, un semisótano, un pretil y un cubo de escaleras en azotea concluido, no se observó letrero de obra en el lugar ni actividades de construcción, existe un rótulo que refiere a la renta de departamentos. ----------

2. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 10 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,687.02 m^2, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 11511-151AVLU14 lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -

3. Al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/40/M (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, una vivienda cada 50.00 m^2 de la superficie de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón vigente, asimismo cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 11511-151AVLU14 de fecha 6 de marzo de 2014 en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. ----------

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México al recibir Aviso de Terminación de Obras corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo

manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-4680-2014 coincida con lo ejecutado.----------

5. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0582/14 DESU/1026790/2014 del 26 de mayo de 2014 para un proyecto de 10 viviendas en 1,687.00 m^2 de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México realizar las acciones necesarias para que se revise y corrobore que en el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con el sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción, aprobado por ese Sistema de Aguas y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. ----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón y a la Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México. ----------

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 de la Ciudad de México.----------

JELN/MBC/SRM

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial