



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 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 los expedientes PAOT-2015-1938-SOT-738 y acumulado PAOT-2016-324-SOT-106, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 6 de julio de 2015, 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, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (demolición y obra nueva) y factibilidad de servicios derivado de los trabajos de obra realizados en Periférico número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de julio de 2015. -----

Asimismo, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) derivado de las actividades de obra que se realizan en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida y acumulada mediante Acuerdo de Admisión-Acumulación de fecha 15 de febrero de 2016. -----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 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 (demolición y obra nueva) y de factibilidad de servicios como es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Álvaro Obregón vigente, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley de Aguas de 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 (demolición y obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de 5 niveles de altura (el primer nivel a doble altura más 3 niveles adicionales) en obra negra y el armado de elementos constructivos para el sexto nivel. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B AOB-1089-2015 y el uso habitacional que se le dará a la obra nueva. -----



De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón para el predio motivo de denuncia, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio 4171/2014 y número V.U.06/070/2014/01 de fecha 26 de septiembre de 2014 y vigente al 25 de octubre de 2014, para la demolición total de una casa habitación edificada en un nivel de altura con una superficie de 232.20 m². -----

Adicionalmente, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1089-2015, de fecha 5 de marzo de 2015 y vigente al 5 de marzo de 2018, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 8696-151RUAR15 de fecha 19 de febrero de 2015, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 8696-151RUAR15	RMC AOB-1089-2015
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	438.13 m ²	438.13 m ²
Viviendas	De acuerdo a proyecto	19
Niveles	Máximos 15	10
Superficie libre	87.62 m ² (20%)	193.77 m ² (44.22%)
Superficie de desplante	350.30 m ² (80%)	244.36 m ² (55.78%)
Superficie total de construcción		2,358.96 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	5,257.50 m ²	1,976.57 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		390.00 m ²
Sótano		1
Cajones de estacionamiento		34

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio 4171/2014 y número V.U.06/070/2014/01, para la demolición total de una casa habitación edificada en un nivel de altura con una superficie de 232.20 m², así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1089-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 19 viviendas en 10 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 1,976.57 m², y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 8696-151RUAR15 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-1089-2015 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 Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de 5 niveles de altura (el primer nivel a doble altura más tres niveles adicionales) en obra negra y cuenta con letrero de obra. -----

Al respecto, y partiendo de que la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **438.13 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1089-2015 del 5 de marzo de 2015 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 m² de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie



máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal 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	%				
438.13	H 3/40/M	175.25	40	262.87	60	788.63	1.8	3	9
438.13	HM 15/20/Z	87.62	20	350.50	80	5,257.50	12	15	De acuerdo a proyecto

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad el predio objeto de denuncia cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 8696-151RUAR15 de fecha 19 de febrero de 2015, en el cual se asentó la zonificación aplicable referida y se permite una superficie máxima de construcción de 5,257.56 m². -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, 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, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie del terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal 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 8696-151RUAR15 de fecha 19 de febrero de 2015, en el que se asentó la zonificación aplicable al caso. -----

3.- En materia de 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, para el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1285/14 DESU/1061198/2014 del 10 de noviembre de 2014 para un proyecto de 19 viviendas en 1,968.83 m² de construcción, debiendo cumplir con las condicionantes consistentes en la ampliación de la toma de agua existente en el predio de 13 mm a 19 mm de diámetro, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial el cual deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida de aguas a la red municipal, 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 Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-1285/14 DESU/1061198/2014 del 10 de noviembre de 2014 para un proyecto consistentes en 19 viviendas en 1,968.83 m² 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 el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con la ampliación de la toma de agua existente en el predio de 13 mm a 19 mm de diámetro, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial el cual deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida de aguas a la red municipal, 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. -----



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Boulevard Adolfo López Mateos número 2000, Colonia Los Alpes, Delegación Álvaro Obregón, trabajos de construcción de una obra nueva con un avance de 5 niveles de altura (el primer nivel a doble altura más 3 niveles adicionales) en obra negra y el armado de elementos constructivos para el sexto nivel. En el exterior del predio se exhibían datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B AOB-1089-2015 y el uso habitacional que se le dará a la obra nueva. -----
2. El predio objeto de investigación cuenta con Licencia de Construcción Especial en modalidad de demolición total folio 4171/2014 y número V.U.06/070/2014/01, para la demolición total de una casa habitación edificada en un nivel de altura con una superficie de 232.20 m², así como con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-1089-2015, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 19 viviendas en 10 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,976.57 m², y Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 8696-151RUAR15 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, densidad media: una vivienda cada 50.00 m² de la superficie de terreno), así como la zonificación HM 15/20/Z (Habitacional Mixto, 15 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), por Norma de Ordenación sobre Vialidad en Boulevard Adolfo López Mateos del tramo A-B de Avenida Observatorio a Paseos del Pedregal, 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 8696-151RUAR15 de fecha 19 de febrero de 2015 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-1089-2015 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-1285/14 DESU/1061198/2014 del 10 de noviembre de 2014 para un proyecto consistente en 19 viviendas en 1,968.83 m² 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 el proyecto constructivo que se realiza en el predio motivo de denuncia, cuente con la ampliación de la toma de agua existente en el predio de 13 mm a 19 mm de diámetro, la implementación de un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial el cual deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida de aguas a la red municipal, 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. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto 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 triplicado 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