



Expediente: PAOT-2015-2010-SOT-777

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

22 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-2015-2010-SOT-777, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia de desarrollo urbano (zonificación) en Calle Cordilleras número 77, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de julio de 2015.-----

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) y de construcción (obra nueva), como es el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para 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 desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, un inmueble de 4 niveles de altura con herrería y cristalería en su exterior y se exhibía el letrero con los datos del Registro de manifestación de Construcción AOB-5516-14.-----

Al respecto, y partiendo de las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de **1,342.50 m²** de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5516-2014 con vigencia del 10 de diciembre de 2014 al 10 de diciembre de 2017 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200.00 m² 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	%				
1,342.50	H 3/50/MB	671.25	50	671.25	50	2,013.75	1.5	3	7

En este sentido, el predio objeto de la investigación cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 21273-181GUMA12 expedido el 27 de junio de 2012 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el cual asentó la zonificación referida y en el que se permite la construcción de hasta 7 viviendas en una superficie de construcción de 2,013.00 m² en el total del predio. -----

Asimismo 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 el predio ubicado en Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón folio 7749-61ORGUS13 de fecha 6 de septiembre de 2013; en el que se dictamina procedente su constitución; quedando inscrito en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V/2013 de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 197, con fecha de inscripción del 29 de octubre de 2013, para llevar a cabo la construcción de un conjunto habitacional que se distribuye de la siguiente manera: -----

Superficie m ²	Área Libre		Desplante		Sup. de construcción sobre nivel de banquetta m ²	Sup. de construcción bajo nivel de banqueta m ²	CUS	niveles	Núm. de viviendas	Cajones de estacionamiento
	m ²	%	m ²	%						
1,342.50	705.00	52.51	637.50	47.49	2,013.00	764.12 m ²	1.5	4	7	30

Posteriormente, con base en el Polígono de Actuación citado se expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 92886-151LABR14 de fecha 28 de noviembre de 2014, 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 Las Águilas de la Delegación Álvaro Obregón donde se permite aplicar la constitución de Polígonos de Actuación. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 92886-151LABR14 de fecha 28 de noviembre de 2014, 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 habitacional para 7 viviendas en 4 niveles de altura en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,013.00 m², superficie de desplante de 637.50 m² (47.49%) y superficie libre de construcción de 705.00 m² (52.51%). -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad se constató en Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, un inmueble de 4 niveles de altura con



herrería y cristalería en su exterior, se exhibía el letrero con los datos del Registro de manifestación de Construcción AOB-5516-14. -----

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-5516-2014, el 10 de diciembre de 2014 y vigente al 10 de diciembre de 2017, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo folio 92886-151LABR14 de fecha 28 de noviembre de 2014, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 92886-151LABR14	RMC AOB-5516-2014
Uso	habitacional	habitacional
Superficie del terreno	1,342.50 m ²	1,342.50 m ²
Viviendas	7	7
Niveles	4	4
Superficie libre	671.25 m ² (50%)	705.00 m ² (52.51%)
Superficie de desplante	671.25 m ² (50%)	637.50 m ² (47.49%)
Superficie total de construcción		2,777.12 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banqueta	2,013.75 m ²	2,013.00 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banqueta		764.12 m ²
Semisótano		1
Cajones de estacionamiento		30

Adicionalmente, cuenta con Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/063/2015, otorgado el 9 de septiembre de 2015. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5516-2014, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 7 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 2,013.00 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 92886-151LABR14 lo que se apega al polígono de actuación autorizado, adicionalmente, cuenta con Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/063/2015, otorgado el 9 de septiembre de 2015. -----

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 Calle Cordilleras número 77, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, con el Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0767/14 DESU/1034983/2014 del 3 de julio de 2014 para un proyecto de 7 viviendas en 1,013.00 m² 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 Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0767/14 DESU/1034983/2014 del 3 de julio de 2014 para un proyecto de 7 viviendas en 1,013.00 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones 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



Expediente: PAOT-2015-2010-SOT-777

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 Calle Cordilleras número 76, Colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, un inmueble de 4 niveles de altura con herrería y cristalería en su exterior y se exhibía el letrero con los datos del Registro de manifestación de Construcción AOB-5516-14. -----
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Álvaro Obregón, publicado en la Gaceta Oficial del Ciudad de México el día 10 de mayo de 2011, aplicable al presente caso, al predio motivo de denuncia le corresponde la zonificación H 3/50/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200.00 m² de la superficie de terreno). -----
3. El predio investigado es susceptible a la aplicación de Polígonos de Actuación, en este sentido cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 92886-151LABR14 de fecha 28 de noviembre de 2014 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 habitacional para 7 viviendas en 4 niveles de altura que se distribuye en una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,013.00 m², una superficie de desplante de 637.50 m² (47.49%) y una superficie libre de construcción de 705.00 m² (52.51%). -----
4. El predio objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio AOB-5516-2014, en modalidad de obra nueva, para la construcción de 7 viviendas en 4 niveles de altura, con una superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 2,013.00 m², y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 92886-151LABR14 lo que se apega al polígono de actuación autorizado, adicionalmente, cuenta con Autorización de Uso y Ocupación CDU/JUDMLCA/063/2015, otorgada el 9 de septiembre de 2015. -----
5. Las actividades de construcción que se realizan en el predio motivo de denuncia cuentan con Dictamen de Factibilidad de Servicios SACMEX F-0767/14 DESU/1034983/2014 del 3 de julio de 2014 para un proyecto de 7 viviendas en 1,013.00 m² de construcción, no obstante, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones 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: -----

RESUELVE


Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Calle Río de la Piedad número 10
CDMX - 06700, Ciudad de México
Teléfono: 55 57 00 00
Correo electrónico: pao@cdmx.gob.mx



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 Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones 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.-----

Ordenamiento Territorial

ELN/MBC/SRM

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
M. C. J. GARCÍA, Hugo R.
Lic. RENE GARCÍA - Ciudad de México
C.P. 06700 - Ciudad de México
Calle de la Constitución 1940
Tel. 5626 1100 ext. 1940
E-mail: g.garcia@paoct.gob.mx