Expediente: PAOT-2018-3793-SOT-1649

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 JUL 2019 .----------

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción VII, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-3793-SOT-1649, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de septiembre de 2018, 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto ambiental) y factibilidad de servicios en Calle Empresa número 23, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de octubre de 2018. ----------

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, 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 85 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 e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios como es el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Ley de Aguas, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez.----------

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

1.- Desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Empresa número 23, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble en ejecución conformado por semisótano y 6 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 80%, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Ahora bien, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HO/6/30 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). ----------

En razón de lo anterior, de conformidad con la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 2327 el predio investigado tiene superficie de 221.20 m^2, por lo que de acuerdo con la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Área libre mínima (30%)**	**Superficie de Desplante (70%)**	**Superficie Máxima de Construcción**	**Número de viviendas factibles**
221.20 m^2	66.36 m^2 equivalente al 30%	154.84m^2	929.04 m^2	15 viviendas en 6 niveles de altura

Por otra parte, la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, remitió copia simple del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0205-17, con vigencia del 13 de julio de 2017 al 13 de julio de 2020, para la construcción de 12 viviendas en 6 niveles, en una superficie total de construcción de 1,433.23 m², de los cuales 504.34 m² corresponden a sótanos y semisótano (no cuantificable), área libre de 70.46 m², equivalente al 31.85% de la superficie del predio (221.20 m²), lo cual se traduce en lo siguiente: ----------

Superficie del terreno	**Superficie de desplante**	**Área libre**	**Superficie total de construcción**	**Superficie cuantificable**	**Superficie no cuantificable**	**Niveles y número de viviendas**
221.20 m^2	150.74 m^2 equivalente al 68.15%	70.46 m^2 equivalente al 31.85%	1,433.23 m^2	928.89 m^2	504.34 m^2 (sótanos y semisótano)	6 niveles, 12 viviendas

En este sentido, el proyecto constructivo registrado es acorde a la densidad e intensidad determinadas por la Norma General de Ordenación número 1 en relación con la zonificación HO/6/30 aplicable al presente caso. ----------

Así las cosas, los trabajos de construcción que se llevan a cabo en Calle Empresa número 23, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0205-17 para el proyecto constructivo consistente en 12 viviendas en 6 niveles de altura, con superficie de construcción cuantificable de 928.89 m², área libre de 70.46 m², equivalente al 31.85% de la superficie del predio (221.20 m²), lo cual es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la zonificación HO/6/30 aplicable al caso. ----------

2.- Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, dispone que se entenderá como Dictamen de Factibilidad a la opinión técnica vinculante y obligatoria que emite la dependencia encargada de la operación hidráulica en la Ciudad de México, relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje, previamente a la obtención de la Licencia de Construcción. ----------

En este sentido, el artículo 62 de la citada Ley establece que el Sistema de Aguas dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. ----------

En razón de lo anterior, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1236-2019 solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el predio de referencia indicando las características de la obra o número de viviendas a las que se les proporcionará el suministro y en caso contrario, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento esta Entidad haya sido favorecida con respuesta alguna. ----------

Así las cosas, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. ----------

3.- Impacto Urbano e Impacto Ambiental

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Empresa número 23, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble en ejecución conformado por semisótano y 6 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 80%, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

Ahora bien, el artículo 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10,000 m^2 de construcción y en proyectos para uso de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m^2 de construcción. ----------

Adicionalmente, el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción u obras nuevas que se realicen en predios de más de 5,000 metros cuadrados para uso distinto al habitacional, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México o Alcaldía en su caso.----------

En razón de lo anterior, de las documentales que forman parte del expediente en el que se actúa, se cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio RBJB-0205-17, donde se asentó la construcción de 12 viviendas en 6 niveles de altura, en una **superficie total de construcción de 1,433.23 m²**, por lo tanto no se actualiza el supuesto establecido en los artículos 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, respecto a contar con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Manifestación de Impacto Ambiental. ----------

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, 85 fracción X y 89 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en Calle Empresa número 23, Colonia Insurgentes Mixcoac, Alcaldía Benito Juárez, se constató un inmueble en ejecución conformado por semisótano y 6 niveles de altura con avance de obra de aproximadamente el 80%, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción correspondiente. ----------

2. De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Insurgentes Mixcoac del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación HO/6/30 (Habitacional con Oficinas, 6 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre). Al respecto, al contar con superficie de 221.20 m^2, se permite la construcción de hasta 15 viviendas en 6 niveles de altura con superficie de desplante de 154.84 m^2, superficie máxima de construcción de 929.04 m^2 y área libre de 66.36 m^2. ----------

3. Para los trabajos de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" número RBJB-0205-17, con vigencia del 13 de julio de 2017 al 13 de julio de 2020, para la construcción de 12 viviendas en 6 niveles, en superficie total de construcción de 1,433.23 m^2, de los cuales 504.34 m^2 corresponden a sótanos y semisótano (no cuantificable), área libre de 70.46 m^2, equivalente al 31.85% de la superficie del predio (221.20 m^2), lo que es acorde a las densidades e intensidades determinadas por la zonificación HO/6/30. ----------

4. Corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de inspección al inmueble de mérito a fin de supervisar que los aprovechamientos, tomas o descargas de agua cumplan con lo dispuesto en la Ley de Aguas de la Ciudad de México, en específico respecto a contar con el Dictamen de Factibilidad de Servicios, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1236-2019.

5. Al tratarse de una construcción de 12 viviendas en 6 niveles de altura, en una **superficie total de construcción de 1,433.23 m^2**, no se actualiza el supuesto establecido en los artículos 86 inciso A) fracción I y II del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano y artículo 6, inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, respecto a requerir Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y Manifestación de Impacto Ambiental. ----------

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: ----------

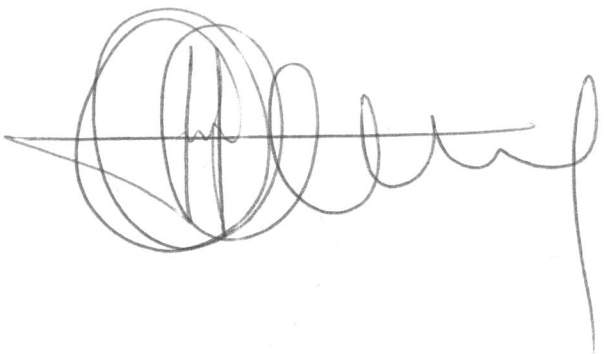
---------- **R E S U E L V E** ----------

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 persona denunciante, así como a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.----------



JELN/RMGG/EMVL