Expediente: PAOT-2012-268-SOT-141

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a veintiocho de septiembre de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-268-SOT-141, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:----------

ANTECEDENTES

Con fecha quince de febrero de dos mil doce, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta institución "(...) *Que en el predio ubicado en Avenida Gutiérrez Zamora No. 144, Colonia Las Águilas Pilares, Delegación Álvaro Obregón, entre Espigones y Albuferas, se está llevando a cabo una construcción contraviniendo el uso de suelo, ya que al parecer se pretende construir diversas viviendas, lo anterior sin contar con permisos o licencias emitidas por autoridad competente* (...)"----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha veinte de febrero de dos mil doce, admitió a trámite la denuncia radicándose en esta Unidad Administrativa en la Dirección de Promoción y Seguimiento del Cumplimiento Normativo en Materia de Ordenamiento Territorial, bajo el expediente número PAOT-2012-268-SOT-141, el cual se notificó el veinticuatro de febrero de dos mil doce, mediante correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral quinto del Acuerdo de Admisión, personal adscrito a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constituyó en el lugar señalado por la persona denunciante a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, constatando lo siguiente:----------

Acta Circunstanciada de fecha dos de marzo dos mil doce.----------

"(...) *se observan tapiales metálicos en el frente del predio, asimismo hay dos letreros, el primero es respecto a la Licencia 6868-2012 para el predio objeto de la denuncia, para realizar obra nueva mientras que el segundo letrero es sobre la Asociación Sindical de Trabajadores, Demoledores, Constructores de la Industria de la Construcción y similares.*----------

Desde la vía pública y toda vez que el acceso peatonal está abierto, se observa que la obra está en proceso de cimentación, y en el interior hay 6 trabajadores los cuales están comiendo, se observan reventones, cubetas, cemento, un tinaco.----------
Se solicita la presencia del responsable, atendiéndonos el C. (...) al cual se le informa el motivo de la visita y se le notifica el oficio de fecha 20 de febrero de 2012 (...)".----------

Por otra parte, se emitió oficio dirigido al Propietario, Encargado, Poseedor y/o Director Responsable de Obra de la construcción ubicada en Av. Gutiérrez Zamora No. 144, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, en el que se le informa que esta Procuraduría admitió a trámite la denuncia de referencia, solicitándole comparecer y realizar las manifestaciones que estimara conducentes y proporcionara las documentales que acrediten las actividades que se realizan en dicho predio. Dicho oficio fue notificado el dos de marzo de dos mil doce. ----------

Al respecto, el ocho de marzo de dos mil doce se recibió escrito del Director Responsable de Obra número 0343, manifestando que se están respetando los horarios de trabajo y niveles de ruido, autorizados; asimismo, anexa al escrito copia de lo siguiente:----------

- Oficio de fecha 20 de febrero de 2012 emitido por esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial. ----------
- Poder Limitado e Irrevocable número 30,369 de fecha 13 de octubre de 2011. ----------
- Memoria Descriptiva de la construcción objeto de la denuncia, en la que se señala que el proyecto consta de la edificación de un edificio de 08 departamentos, teniendo estacionamiento para 20 automóviles en 423.4372m^2, 1537.35m^2 de superficie total de construcción y 1113.91m^2 sobre nivel de banqueta, no se considera área libre permeable en el proyecto, dado que se utilizara sistema alternativo.----------
- Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio 4572-2011 de fecha 11 de octubre de 2011, en la que señala que la superficie del terreno es de 464.56m^2.----------
- Oficio folio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-162518/2012 de fecha 01 de diciembre de 2011, del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que señala que el proyecto ha sido revisado, evaluado y aprobado por ese Sistema, con base en lo establecido en las Normas 4 y 27 de los Ordenamientos Generales del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal y en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 86-BIS de la Ley de Aguas del Distrito Federal. ----------
- Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011, vigente hasta el 16 de diciembre de 2014, registrada en la modalidad de obra nueva para la edificación de 08 viviendas, en 04 niveles, en un predio de 464.56m^2, desplantándose en 423.44m^2, teniendo 1537.35m^2 de superficie total de construcción, 423.44m^2 de estacionamiento cubierto, 20 cajones de estacionamiento, y 187.33m^2 de área libre.----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 31078-181MOGO11 de fecha de expedición 18 de julio de 2011, mediante el cual se permite la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, en el total del predio,

toda vez que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutiérrez Zamora por lo que la zonificación aplicables es HC/4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta). ----------

- Planos arquitectónicos del proyecto (planta de semisótano, planta tipo, planta de azotea, fachada, cortes).----------

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-1252-2012 de fecha doce de marzo de dos mil doce, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, informar si esa Entidad cuenta con Registro de Manifestación o Licencia número 6868-2012, para el predio en mención, o bien, si cuenta con algún otro Registro de Manifestación y/o Licencia de Construcción que acredite los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Av. Gutiérrez Zamora No. 144, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón. ----------

En respuesta a la solicitud anterior, el diez de abril de dos mil doce se recibió el oficio DGODU/CDU/0700/2012 de fecha treinta de marzo del presente año, del Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, mediante el cual informó que después de haber efectuado una búsqueda en los controles de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Licencias de Construcción y Anuncios y en la Unidad Departamental de Alineamientos y Números Oficiales ambas adscritas a esa Coordinación, se encontró el Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011, memoria descriptiva, Constancia de Alineamiento y número Oficial folio 4572/11 de fecha de expedición tres de noviembre de dos mil once, y Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 31078-181MOGO11, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda el día dieciocho de julio de dos mil once. ----------

Por otra parte, el siete de marzo de dos mil doce, se solicitó vía internet a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informar si había expedido Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Av. Gutiérrez Zamora No. 144, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.----------

Al respecto, el ocho de marzo del presente año la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informó vía internet que una vez concluidas las actividades de búsqueda en la base electrónica de esa Dirección de 1982 al treinta de mayo de mil novecientos noventa, y de mil novecientos noventa y dos a la fecha se localizaron dos Certificados emitidos en el año 2011, los cuales serían solicitados a la Unidad de Archivo de Trámite de la Dirección del Registro de los Planes y Programas, para remitir a esta Procuraduría copia de los mismos. ----------

Igualmente, el veintitrés de mayo de dos mil doce la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en alcance a la respuesta anterior envío vía internet lo siguiente: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 6240-181DERI11, de fecha de expedición 23 de febrero de 2011, en el que señala que la zonificación aplicable al predio objeto de la denuncia es H/3/50 (habitacional, con máximo 03 niveles de construcción y 50% de área libre, por así establecerlo la Norma de Ordenación Particular por Colonia "Las Águilas, Águilas Pilares y Ampliación Alpes", emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano parra Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de abril y 31 de julio de 1997. ----------
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37078-181MOGO11 de fecha de expedición 18 de julio de 2011, mediante el cual se permite la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, en total del predio, toda vez que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutiérrez Zamora por lo que la zonificación aplicables es HC/4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta), emitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano parra Álvaro Obregón publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 10 de mayo de 2011----------

Posteriormente, mediante oficio PAOT-05-300/300-3932-2012 de fecha primero de agosto de dos mil doce, se solicitó al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si emitió factibilidad de servicios u opinión técnica relativa a la dotación de los servicios hidráulicos de agua potable y drenaje para el predio objeto de la denuncia, así como si esa Entidad emitió el oficio folio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-162518/2011.----------

En respuesta a la solicitud anterior, el treinta de agosto de dos mil doce se recibió el oficio GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-1043784/2012 del Director de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, mediante el cual informó que el Director Responsable de Obra número 1100, presentó para su revisión y aprobación, la solicitud de Factibilidad de Servicios para la construcción de 12 viviendas en 1,114.94m^2, la cual una vez que se cumplió con los requisitos necesarios, fue emitida con el oficio DESU-152439/11 F-0648/11 de fecha once de octubre de dos mil once, agregando que autorizó el Sistema Alternativo con el oficio folio 162518/2011 de fecha 01 de diciembre de 2011. ----------

Mediante oficio de fecha dieciséis de marzo de dos mil doce, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este organismo descentralizado, en atención a su escrito de denuncia; dicho informe se notificó el veintiséis de marzo de dos mil doce, mediante correo electrónico.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos que se investigan en el presente expediente, se refieren a presuntas contravenciones en materia de uso del suelo y construcción en Av. Gutiérrez Zamora No. 144, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón.----------

Del uso de suelo. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas; asimismo, el artículo 92 de la Ley referida, establece que el Registro de Planes y Programas expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entendiéndose por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo como el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. ----------

Sobre el particular, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la página web de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se desprende que al predio en comento le aplica la zonificación H3/50/MB (Habitacional con máximo tres niveles de construcción, cincuenta por ciento de área libre, y densidad muy baja), la zonificación HC4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta), dado que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutierrez Zamora, A-B, de la calle Alfonso Cea Andrade a la Calzada de los Leones.----------

Asimismo, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo y Vivienda, remitió copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37078-181MOGO11 de fecha de expedición 18 de julio de 2011, mediante el cual se permite la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, en el total del predio, toda vez que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutiérrez Zamora por lo que la zonificación aplicable es HC/4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta). ----------

Asimismo, de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Delegación Álvaro Obregón publicado el 10 de mayo de 2011, es aplicable en dicha Demarcación, la Norma General de Ordenación No. 4 (Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo), la cual señala que cuando por las características del subsuelo en que se encuentre ubicado el predio, se dificulte la infiltración del agua, o ésta resulte inconveniente por razones de seguridad por la infiltración de substancias contaminantes, o cuando por razones de procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada que establece la zonificación, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta, considerando lo siguiente: el área libre que establece la zonificación deberá mantenerse a partir de la planta baja en todo tipo de terreno, deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

Al respecto, de acuerdo al Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011 y a la memoria descriptiva del proyecto, se realizará la edificación de 04 niveles, en un predio de

464.56m^2, teniendo 1113.91m^2 de construcción sobre nivel de banqueta, y desplantándose en 423.44m^2 (91.14% del terreno) dado que se utilizara sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales.----------

Respecto al sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que fue autorizado mediante el oficio folio 162518/2011 de fecha 01 de diciembre de 2011. ----------

En razón de lo expuesto, no se infiere contravención en materia de uso del suelo, toda vez que de acuerdo al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37078-181MOGO11, la zonificación aplicable al predio objeto de la denuncia es HC 4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta) dado que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, permitiendo la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, la cual no se rebasa toda vez que el proyecto tendrá 1113.91m^2 de construcción sobre nivel de banqueta; asimismo, el proyecto contempla un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual está autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que de acuerdo a la Norma General de Ordenación No. 4, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta. ----------

De la construcción. El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, señala en su artículo 47, que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, a su vez el artículo 51 fracción II del Reglamento en comento, señala que una modalidad de Manifestación de construcción Tipo B, es para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m^2 o hasta 10,000 m^2 con uso habitacional; asimismo, el artículo 65 del Reglamento referido, establece que los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación de las obras ejecutadas, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.----------

Sobre el particular, en el Reconocimiento de Hechos realizado el dos de marzo dos mil doce, en el predio objeto de la denuncia, se constataron actividades de cimentación.----------

Al respecto, el Coordinador de Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, remitió copia del Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011, vigente hasta el 16 de diciembre de 2014, registrada en la modalidad de obra nueva para la edificación de 08 viviendas, en 04 niveles, en un predio de 464.56m^2, desplantándose en 423.44m^2, teniendo 1537.35m^2 de superficie total de construcción, 423.44m^2 de estacionamiento cubierto con 20, y 187.33m^2 de área libre. ----------

Asimismo, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó que emitió Factibilidad de Servicios Hidráulicos mediante el oficio DESU-152439/11 F-0648/11 de fecha once de octubre de dos mil once. ----------

Por lo expuesto, no se infiere contravención en materia de construcciones toda vez que para la obra se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011 vigente hasta el 16 de diciembre de 2014, por lo que corresponde a la Delegación Álvaro Obregón vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, asegurándose que la obra se ajuste a las características registradas en la Manifestación referida.--

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente: ----------

1. El uso de suelo del predio ubicado en Av. Gutiérrez Zamora No. 144, colonia Las Águilas, Delegación Álvaro Obregón, es H3/50/MB (Habitacional con máximo tres niveles de construcción, cincuenta por ciento de área libre, y densidad muy baja), y la zonificación HC4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta), toda vez que le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Av. Manuel Gutierrez Zamora, A-B, de la calle Alfonso Cea Andrade a la Calzada de los Leones. ----------
2. Lo anterior se acredita con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37078-181MOGO11, el cual señala que al predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que la zonificación es HC 4/40/A (Habitacional con Comercio en planta baja, 04 niveles de construcción, 40% de área libre y Densidad alta), permitiendo la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, la cual no se rebasa toda vez que el proyecto tendrá 1113.91m^2 de construcción sobre nivel de banqueta; asimismo, el proyecto contempla un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual está autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, por lo que de acuerdo a la Norma General de Ordenación No. 4, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta. ----------
3. En materia de construcción se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011 vigente hasta el 16 de diciembre de 2014, por lo que corresponde a la Delegación Álvaro Obregón vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, asegurándose que la obra se ajuste a las características registradas en la Manifestación referida. ----------

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- No se infiere contravención en materia de uso del suelo, toda vez que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 37078-181MOGO11, señala que al predio objeto de la denuncia le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad, por lo que su zonificación es HC 4/40/A, permitiendo la construcción de hasta 12 viviendas, en una superficie máxima de construcción de 1,114.94m^2, asimismo, contempla un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, el cual está autorizado por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, de acuerdo a la Norma General de Ordenación No. 4, se podrá utilizar hasta la totalidad del área libre bajo el nivel medio de banqueta.----------

SEGUNDO.- No se infiere contravención en materia de construcciones toda vez que se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio AOB-6868-2011 vigente hasta el 16 de diciembre de 2014, por lo que corresponde a la Delegación Álvaro Obregón vigilar el cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, asegurándose que la obra se ajuste a las características registradas en la Manifestación referida.----------

TERCERO.- 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 y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente de mérito a la Unidad Administrativa correspondiente para su archivo y resguardo. ----------

QUINTO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Álvaro Obregón, para su conocimiento y atención procedente. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar- Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento. Mediante correo electrónico.

CMRR/MVS/KHR