Expediente: PAOT-2011-1474-SOT-672

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 OCT 2012 ----------

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-2012-1474-SOT-672, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 02 de agosto de 2011, 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 la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) Que en San Mateo No. 172 (...) Colonia Preciosa (sic) Azcapotzalco se está llevando a cabo la construcción (...) del establecimiento Privada la preciosa, presumiblemente seran (sic) 2 torres de departamentos siendo que en la zona hay escasez de agua y conflictos viales por haber calles muy reducidas (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 09 de agosto de 2011, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntas irregularidades en materia de zonificación, construcción y factibilidad de servicios de agua potable, en el predio ubicado en Calle San Mateo número 172, Colonia La Preciosa, Delegación Azcapotzalco; el acuerdo se notificó a la persona denunciante el día 15 de mismos mes y año, vía correo electrónico.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle San Mateo número 172, Colonia La Preciosa, Delegación Azcapotzalco, con la finalidad de realizar la Visita para el Reconocimiento de los Hechos Denunciados, levantando la respectiva Acta Circunstanciada:----------

Reconocimientos de hechos de fechas 26 de agosto de 2011: En el predio se realizaban actividades de obra nueva que se encontraba en la etapa de cimentación.----------

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas:

Se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados, mismo que fue notificado mediante cédula. Mediante escrito de fecha 01 de septiembre de 2011, atendió el requerimiento y aportó las

siguientes documentales en copia simple: Registro de Manifestación de Construcción ante la Delegación Azcapotzalco número RAZB-006/11 de fecha de recepción 16 de marzo de 2011 y vencimiento 16 de marzo de 2014; Memoria arquitectónica del proyecto arquitectónico, Certificado Único de Zonificación del Uso del Suelo Especifico y Factibilidades con folio 10133-183ALGA10 expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal el 16 de marzo de 2010, Oficio número GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-110451/2011 de fecha 04 de marzo de 2011, expedido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal y planos arquitectónicos identificados con las claves IP.01, IP.02, IP.04, IP.05, IP.06, IP.07.----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Dirección Ejecutiva de Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*.- (of. PAOT-05-300/300-5273-2011 de fecha 11 de octubre de 2011) Instrumentar visita de inspección en materia de manejo y disposición de residuos sólidos de manejo especial producto de la demolición y por cuanto hace a contar con Aviso de Ejecución de Obra, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya recibido respuesta a dicha solicitud.----------

Al *Sistema de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal*- (of. PAOT-05-300/300-5275-2011 de fecha 11 de octubre de 2011) si el predio se encuentra registrado en el padrón de usuarios, así como la antigüedad del mismo, si cuenta con una toma general de agua, registro de las tomas derivadas, Dictamen de Factibilidad de Servicio para otorgar el suministro de agua para 60 viviendas. Mediante oficios GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-155977/2011, DESU/DAU/159235/2011, GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-161703/2011 de fechas 26 de octubre de 2011, 14 y 28 de noviembre de 2011, respectivamente, informó que se tienen registros desde el 15 de noviembre de 1994, en el padrón de usuarios el cual cuenta con una toma de abastecimiento de uso no doméstico (edificación) contando este con un local y una toma derivada. Asimismo, indicó la factibilidad condicionada de servicio de agua potable y drenaje, elaborando un proyecto ejecutivo de construcción de 280 m de tubería de polietileno de alta densidad de 152 mm de diámetro, ajustándose a las condiciones de suministro de la zona, y la construcción una red de drenaje de aproximadamente 280 m, con accesorios pluviales (coladeras y rejillas) a cada 30 m, hasta conectarse al colector de 1.22 m de diámetro existente en la Calle Acamapichtli, contando con una planta tipo bioenzimática y un sistema alternativo de captación y reutilización de sus aguas tratadas y pluviales.----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Azcapotzalco*.- (of. PAOT-05-300/300-5274-2011, PAOT-05-300/300-1572-2012 de fechas 11 de octubre de 2011 y 29 de marzo de 2012) Registro de Manifestación de Construcción, Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, Memoria Descriptiva del Proyecto y Corrida Financiera del proyecto. Mediante oficios DGODU/DDU/2415/11, DGODU/DDU/UDMLC/1554/2011 y DGODU/DDU/2076/12 de fechas 18 de octubre de 2011, 11 de junio de 2012 y 08 de agosto de 2012 respectivamente, remitió copia simple de Registro de Manifestación de Construcción tipo B número de folio RAZB-006/11, con vigencia del 16 de marzo de 2011 al 16 de marzo de

2014, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 10133-183-ALGA10 expedido el 16 de marzo de 2011 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, Memoria del proyecto arquitectónico; informando que no cuenta con documentación referente a la reducción fiscal y corrida financiera, toda vez que no es parte de los requisitos establecidos en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-5276-2011, de fecha 11 de octubre de 2011, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, mismo que fue notificado el día 12 del mismo mes y año, por medio de correo electrónico.----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria.----------

Desarrollo Urbano (zonificación), Construcción y Factibilidad de Servicios

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.----------

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, publicado el 24 de septiembre de 2008, al predio denunciado le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre).----------

En este sentido la Norma de Ordenación General 26 para el Distrito Federal, publicada en fecha 10 de agosto de 2010, establece que para la construcción de vivienda cuyo precio final de venta, sea de 20 ó hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (vsma), se determinan 3 zonificaciones directas. Asimismo dispone que el número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior con una zonificación H 5/20, el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20 y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite del suelo urbano, con una zonificación H 4/20. Si el predio tiene una zonificación de acuerdo al programa de desarrollo urbano aplicable, mayor a la establecida como directa de esta norma para el territorio correspondiente, se tomará la indicada por la zonificación del programa.----------

En este sentido, la citada norma dispone que partiendo de esta zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo con la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles y para el tercer territorio, un incremento de un nivel (en el tercer territorio aplica este incremento, exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda del Distrito Federal y otros Organismos Públicos dedicados a la producción de vivienda de interés social y popular). Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Principios de Sustentabilidad, en el asunto que nos ocupa, se desprende que derivado de la consulta realizada a las documentales que obran en el expediente, el predio objeto de investigación se encuentra dentro del segundo territorio, por lo que aunado de la zonificación que le asigna el Programa de Desarrollo Urbano en Azcapotzalco, se le permite la construcción de 2 niveles de altura más .----------

En el caso que nos ocupa, de las documentales que obran en el expediente se desprende que al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Ordenación General número 26, consistente en impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular, la cual por estar dentro del primer contorno delimitado por el Circuito Interior, le asigna la zonificación H 5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, para más de 60 viviendas), en donde el porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30% para vivienda de interés social, en régimen condominal y, en el caso de la vivienda de interés popular, será del 60%, en donde el área máxima construida por vivienda no deberá rebasar los 65 m^2, en este sentido no se encuentran incumplimientos en materia de desarrollo urbano, toda vez que el predio de mérito se encuentra dentro del primer contorno el cual permite la construcción de dos niveles adicionales sobre el nivel de la banqueta y el área libre respeta a lo establecido por la zonificación.----------

Asimismo, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el Propietario, Poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; por su parte los artículos 51 y 53 fracción I incisos b) y c) del referido Reglamento establecen las modalidades de la manifestación de construcción; así como la presentación, entre otros documentos, del certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio, así como el proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala los cuales deberán acompañarse de la memoria descriptiva.----------

Por otra parte, en el caso que nos ocupa obra copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y Factibilidades, número 10133-183ALGA10 de fecha 16 de marzo de 2010, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se hace constar la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vial y construcción de 67 viviendas en una superficie de construcción de 4,355.00 m^2.----------

En este sentido, obra en el expediente en el que se actúa Registro de Manifestación de Construcción tipo B, ante la Delegación Azcapotzalco, con número RAZB-006/11 vigente del 16 de marzo de 2011 al 16 de marzo de 2014, en la que se asentó la construcción de 60 viviendas, en 5447.90 m^2 de construcción, en un predio con superficie de 1166.47 m^2.----------

Derivado de las constancias que obran en el expediente al rubro en cita, no se desprenden incumplimientos en materia de construcción, toda vez que el Registro de Manifestación de Construcción, concuerda con la zonificación que le asigna la Norma de Ordenación número 26 para el Distrito Federal.----------

Respecto a la Factibilidad de agua, mediante los oficios con números GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-155977/2011, DESU/DAU/159235/2011, GDF-SMA-SACM-DESU-DVDC-SFS-UDIF-161703/2011 de fechas 26 de octubre de 2011, 14 y 28 de noviembre de 2011, respectivamente, el Sistemas de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que se hizo el otorgamiento de la factibilidad de servicio de agua potable y drenaje, sujetándose a la obligación de elaborar un proyecto ejecutivo de construcción de 280 m de tubería de polietileno de alta densidad de 152 mm de diámetro, ajustándose a las condiciones de suministro de la zona, y la construcción de una red de drenaje de aproximadamente 280 m, con accesorios pluviales (coladeras y rejillas) a cada 30 m, hasta conectarse al colector de 1.22 m de diámetro existente en la Calle Acamapichtli, contando con una planta tipo bioenzimática y un sistema alternativo de captación y reutilización de sus aguas tratadas y pluviales, mismo que mediante el oficio GGF-SMA-SACM-DESU-DVMAC-SFS-110451/2011, se aprobó, evaluó y revisó el sistema de capación de agua pluvial y aprovechamiento en el predio de mérito, por lo que no existe incumplimientos en esta materia.----------

Resultado de la Investigación

- De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Azcapotzalco, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación H 3/30 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción y 30% de área libre).----------

- Asimismo, al predio objeto de investigación le aplica la Norma de Ordenación General número 26, publicada el día 10 de agosto de 2010, la cual le asigna la zonificación H 5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre y hasta 65 viviendas en una superficie de construcción de 4,355 m^2, en la totalidad del predio).----------

- No existen incumplimientos en materia de construcción, toda vez que la obra cuenta con registro de manifestación de construcción, en el que se asentó la aplicación de zonificación H 5/25 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, para más de 60 viviendas).----------

- No existen incumplimientos en materia de factibilidad de servicios de agua potable, toda vez que Sistemas de Aguas de la Ciudad de México de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal informó a esta Subprocuraduría que se otorgó de la factibilidad de servicio de agua potable y drenaje.----------

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 en 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 del Distrito Federal.----------

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante.----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduria de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

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

EMG/JBLN/CRLG