



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **19 NOV. 2015**

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-2015-1712-SOT-643 y acumulado PAOT-2015-1827-SOT-686, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

PAOT-2015-1712-SOT-643

Con fecha 11 de junio de 2015, 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 "(...) en el predio ubicado en Normandía Número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez (...) se están llevando a cabo trabajos de construcción de lo que se presume será un edificio de 6 niveles que albergara 29 departamentos aproximadamente (...) van a escarbar más de 3 metros de profundidad aproximadamente (...) de la banqueta hacia arriba (...) estarían los 6 niveles de viviendas (...) dicha obra contraviene la zonificación permitida (...) H4/20/Z (...)".-----

PAOT-2015-1827-SOT-686

Con fecha 24 de junio de 2015, 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 "(...) la construcción que se lleva a cabo en Normandía 68 (...) Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez (...) carece de permisos y autorizaciones (...) de la Delegación (...) tendrá 4 niveles con potencial de reciclamiento y las dimensiones serán distintas (...) carece de la factibilidad de servicios (agua potable) (...)".-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos de fechas 24 de junio y 02 de julio, ambos de 2015, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, por las actividades que se llevan a cabo en el inmueble ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez; los acuerdos se notificaron a las personas denunciantes, mediante cédula de notificación y correo electrónico, en fechas 24 de junio y 02 de julio, ambos de 2015, respectivamente.-----





En atención a lo instruido en los numerales SEXTO y SÉPTIMO de los Acuerdos referidos en los párrafos anteriores, personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constituyó en las inmediaciones del inmueble ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando el acta circunstanciada en las que se asentó lo siguiente: -----

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de julio de 2015: se observó un predio con 2 frentes, delimitado por tapiales metálicos, constatando la existencia del letrero de obra con los datos de la manifestación de construcción correspondiente, al interior no se llevaban a cabo actividades de construcción.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 13 de noviembre de 2015: se observó un predio delimitado por tapiales metálicos, observando el letrero de obra correspondiente, al interior del mismo no se llevaban a cabo actividades de construcción, es decir se encontró baldío.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, encargado, poseedor y/o Director Responsable de Obra del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 07 de agosto de 2015, una persona que se ostentó como el Director Responsable de Obra del predio investigado ofreció copia simple de diversa documentación entre las que se encontraron: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 77207-151RAFR14, de fecha 15 de octubre de 2014.-----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 0768.-----
- Registro de Manifestación de Construcción número RBJB-0409-14, con vigencia del 15 de diciembre de 2014 al 15 de diciembre de 2017.-----
- Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
- Proyecto de protección a colindancias.-----
- Planos arquitectónicos identificados con las claves A1-01-01, A1-01-02, A1-01-03, A1-01-04, A1-01-05, A2-01-01, A2-01-02, A2-01-03, A2-01-04, A3-01-01, A3-01-02, A3-01-03 y A11-01-01.-----

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 General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Benito Juárez.- (ofs. PAOT-05-300/300-2942-2015, de fecha 09 de julio de 2015 y PAOT-05-300/300-5874-2015, de fecha 13 de octubre de 2015) permitir la consulta de los expedientes formados en esa Dirección General y/o





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1712-SOT-643
y acumulado PAOT-2015-1827-SOT-686**

informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción número RBB-0409-14, Memoria descriptiva del proyecto, Planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), Proyecto de protección a colindancias y Certificado de Uso del Suelo. Mediante oficio UDMLEC/NA/0053/2015, de fecha 19 de octubre de 2015, remitió copia simple de la documentación solicitada a excepción de los planos arquitectónicos.-----

A la Dirección de Atención a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.- (of. PAOT-05-300/300-2943-2015, de fecha 09 de julio de 2015) informar si emitió dictamen de factibilidad de servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje. Mediante oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1043183/2015, de fecha 11 de agosto de 2015, informó que otorgó el Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1317/14, DESU 1061723/2014, con fecha del 11 de noviembre de 2014, para 29 viviendas en una superficie de construcción de 2,444.00 m².-----

Informe a las personas denunciantes

Mediante oficios número PAOT-05-300/300-3878-2015 y PAOT-05-300/300-3879-2015, ambos de fecha 10 de agosto de 2015, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a sus escritos de denuncia, mismos que fueron notificados el día 11 de mismo mes y año, por 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) y construcción (obra nueva)

Por su parte, 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.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 06 de mayo de 2005, al predio de mérito, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z, se procurara vivienda de 60 metros cuadrados de construcción).-----

Asimismo, el referido Programa establece que la Colonia María del Carmen se encuentra dentro de un Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento donde se podría incrementar el número de niveles hasta construir 4 ó 6 máximos de altura, siendo el presente caso H/6/30 (Habitacional, 6 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre).-----





**EXPEDIENTE: PAOT-2015-1712-SOT-643
y acumulado PAOT-2015-1827-SOT-686**

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.-----

Al respecto, de los reconocimientos de los hechos denunciados en el predio de mérito, no se observaron actividades de construcción (obra nueva), es decir el predio se encuentra baldío. -----

Ahora bien, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, establece que en toda la Demarcación Territorial, no se permitirá vivienda menos a 60 m², ahora bien, al aplicar la Norma de Ordenación General número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del predio (RMC)	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	Área libre	Número de viviendas factibles
595.50 m ²	(superficie total del terreno por 0.70) 416.85 m ² (70%)	(superficie de desplante)(número de niveles permitidos) 2,501.10 m ²	(superficie total del terreno por 0.30) 178.65 m ² (30%)	(superficie máxima de construcción entre vivienda de 60 m ² = 41.68) 42 viviendas en 8 niveles de altura

Por otra parte, el Director Responsable de Obra tramitó el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0409-14 y número RBJB-0409-14, para obra nueva, donde se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Superficie no cuantificable	Niveles y viviendas
595.50 m ²	413.93 m ² 69.6%	181.57 m ² 30.4%	3,273.84 m ²	2,485.72m ²	788.12 m ²	6 y 29

En razón de lo anterior, de lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número RBJB-0409-14, se deduce que éste apeg a la zonificación aplicable prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez (H/6/30).-----

No obstante lo anterior, durante los reconocimientos de hechos no se constataron actividades de construcción (obra nueva) al interior del predio de mérito.-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col Roma Norte, Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5255 0780, ext. 13321
Página 4 de 6



Factibilidad de servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, 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. -----

De las documentales que integran el expediente en el que se actúa, se desprende el oficio GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1043183/2015, emitido por el Sistema de Aguas de la Ciudad de México donde se asentó lo siguiente: -----

Agua Potable: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable, con una toma de 25 mm de diámetro.-----

Drenaje: -----

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje, se deberá considerar la construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión para posteriormente descargar a la red municipal, la cual está ubicada a una distancia de 5 metros, cuenta con un diámetro de 0.61 metros y está a una profundidad de 1.94 metros.-----

Obligaciones técnicas: -----

1. Se deberá realizar el trámite de suspensión de las cuatro tomas existentes en el predio de 13 mm de diámetro.-----
2. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial o la construcción de un pozo de absorción.-----

Así las cosas, se contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1317/14, DESU 1061723/2014, de fecha 11 de noviembre de 2014, para el abastecimiento de 29 viviendas en una superficie de construcción 2,444.00 m².-----

Por otra parte, corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si se realizó el trámite de suspensión de las cuatro tomas existentes de 13 mm, así como si el particular cuenta con el sistema alternativo de captación de agua pluvial.-----





Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 20% de área libre, densidad Z, se procurara vivienda de 60 metros cuadrados de construcción).-----
2. El Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Benito Juárez, establece que la Colonia María del Carmen se encuentra dentro de un Área de Actuación con Potencial de Reciclamiento donde se podría incrementar el número de niveles hasta construir 6 máximos de altura.-----
3. Durante los reconocimientos de hechos no se constató actividades de demolición ni la ejecución de obra nueva al interior del predio ubicado en Calle Normandía número 68, Colonia María del Carmen, Delegación Benito Juárez.-----
4. Se contó con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio FBJ-0409-14 y número RBJB-0409-14, donde se asentó la construcción de 29 viviendas en 6 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación aplicable al presente caso (H/6/30).-----
5. Se contó con Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACMEX F-1317/14, DESU 1061723/2014, de fecha 11 de noviembre de 2014 para el abastecimiento de 29 viviendas en una superficie de construcción de 2,444.00 m².-----

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: -----

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 del Distrito Federal.-----

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes.-----

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 del Distrito Federal.-----

JELN/MYS/EMVL



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Meridien 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 México D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13321
Página 5 de 5