



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), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 4 de mayo de 2012, al predio denunciado le corresponde la zonificación HSO/12/40 (Habitacional, Servicios, Oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). -----

Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación Particular 4 Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al subsuelo la cual establece que el área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. 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 sustancias 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 banquetta, 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. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial. Todas las construcciones que por el proyecto arquitectónico requieran contar con un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales, deberá ser autorizado por la autoridad correspondiente, quien garantizará que dicho sistema esté integrado a la obra. En caso de no acreditarlo, al momento del aviso de terminación de obra correspondiente, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación. -----

Durante los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y al interior trabajos de construcción en etapa de excavación, así como la habilitación de anclas postensadas y concreto en taludes, así como grúas, retroexcavadoras y una barrenadora. -----

Al respecto, se emitió oficio dirigido al propietario y/o encargado de obra del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara las pruebas que conforme a derecho corresponden. En este sentido, quien se ostentó como representante legal de la propietaria del predio denunciado, mediante escrito de fecha 15 de febrero del año en curso, realizó diversas manifestaciones y aportó entre otros, los siguientes documentos en copia simple: -----





RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **13 DIC 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-2015-2931-SOT-1181, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de octubre de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció 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 factibilidad de servicios por la edificación que se lleva a cabo en el predio ubicado en Avenida Santa Fe número 483, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 29 de octubre 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, 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), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, la Ley de Aguas y el Reglamento de Construcciones todos de la Ciudad de México, así como el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la "Zona Santa Fe" de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 4 de mayo de 2012.-----

Respecto a la ubicación del sitio relacionado con los hechos investigados.

De la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2-CANO/291/15 emitida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos se desprende que, el predio denunciado se encuentra en Avenida Santa Fe número 481, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, el cual es resultado de la fusión de los predios lote C2 y lote C3 de Avenida Santa Fe.-----





Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos realizar las acciones de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

Por lo anterior corresponde a dicha Dirección General ejecutar la visita de verificación solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-5764-2016, a efecto de constatar que los trabajos que se realizan a lo dispuesto por los artículos 1º, 53 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa Fe".-----

Por cuanto hace a la factibilidad de servicios, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que emitió oficio número GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1049541/2015 de fecha 30 de septiembre de 2015, para el predio que nos ocupa, señalando que no es necesario emitir Dictamen de Factibilidad de Servicios para la obra denunciada respecto de los 79,050.00 m² destinados a sótanos para estacionamiento, de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Aguas de la Ciudad de México y la Norma General de Ordenación número 1, que forman parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. Asimismo, que cuando el desarrollador solicite ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México la opinión para el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano en modalidad hidráulica, se indicarán las medidas de mitigación e integración urbana necesarias para proporcionar los servicios de agua potable, drenaje y agua residual tratada para el citado predio.-----

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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Avenida Santa Fe número 481, Colonia Santa Fe Cuajimalpa, Delegación Cuajimalpa de Morelos, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Zona Santa Fe", publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 04 de mayo de 2012, le corresponde la zonificación HSO/12/40 (Habitacional, servicios, oficinas, 12 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Adicionalmente le aplica la Norma de Ordenación Particular 4 Área Libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al subsuelo la cual establece que el área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá pavimentarse en un 30% con materiales permeables, cuando éstas áreas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área jardinada. 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 sustancias 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 banquetas,





Expediente: PAOT-2015-2931-SOT-1181

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio V2-CANO/291/15 de fecha 16 de junio de 2015.-----
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" folio V1-MB/032/15 con vigencia del 05 de agosto de 2015 al 05 de agosto de 2018, para la construcción de un nivel, 11 sótanos, con una superficie de desplante de 4,632.678 m², de área libre mínima de 3,088.452 m² y superficie total de construcción de 83, 182.67 m² de los cuales 4,900 m² son sobre nivel de banquetta y 19,050 m² bajo nivel de banquetta. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 26514-151LOEN15, con fecha de expedición del 29 de abril de 2015.-----
- Oficio número GDF-SEDEMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1049541/2015 emitido por la Dirección de Verificación Delegacional de Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, en el que señala que no es necesario emitir dictamen de factibilidad de servicios toda vez que, los 79, 050.00 m² del proyecto están destinados a sótanos para estacionamiento. -----
- Impresión de 7 imágenes fotográficas y 7 planos arquitectónicos del proyecto.-----

Por otro lado, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos informó que cuenta con la documentación referida en el párrafo anterior, además de la licencia de fusión de predios lote C2 y lote C3 con base en el oficio de autorización de fusión número DGODU/173/2015 de fecha 08 de abril de 2015 y memoria descriptiva del proyecto.-----

En este sentido, del análisis realizado a la Memoria Descriptiva y a los Planos del Proyecto Arquitectónico se detectó inconsistencia, en el domicilio, los niveles y superficie del predio, así como el área libre, y no se presentó el Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales con el Registro de Manifestación de Construcción; adicionalmente existe inconsistencias entre la superficie total de construcción ya que se asentó una superficie sobre nivel de banquetta de 4,900 m² y de 79,050 m² bajo nivel de banquetta, los cuales al realizar la cuantificación da como resultado 83, 950 m² y no la asentada en el registro de 83, 182.67 m². -----

Por lo anterior se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa de Morelos prevenir al particular de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a efecto de que se presentara el Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número V1-MB/032/15 y aclare las inconsistencias detectadas en la Memoria Descriptiva, los planos y el Registro de Manifestación de Construcción y en caso de no subsanar dicho requerimiento remitir el expediente abierto con motivo del registro referido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a efecto de que analice la procedencia de iniciar el procedimiento de revocación.-----





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. -----

RESUELVE -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracciones III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante, así como, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Cuajimalpa de Morelos, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELM/WPB/MCJR





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. Dicho sistema deberá estar indicado en los planos de instalaciones hidrosanitarias o de instalaciones especiales y formarán parte del proyecto arquitectónico, previo al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.---

2. Durante los reconocimientos de hechos llevados a cabo por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por tapiales metálicos y al interior trabajos de construcción en etapa de excavación, así como la habilitación de anclas postensadas y concreto lanzado en taludes, así como grúas, retroexcavadoras y una barrenadora.-----
3. El proyecto constructivo cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio V1-MB/032/15, con vigencia del 05 de agosto de 2015 al 05 de agosto de 2018, para la construcción de un nivel sobre banquetas, 11 sótanos con superficie de desplante de 4,632.678 m², área libre mínima de 3,088.452 m² y superficie total de construcción de 83, 182.67 m² de los cuales 4,900 m² están sobre nivel de banquetas y 79,050 m² bajo nivel de banquetas.-----
4. Del análisis realizado a la Memoria Descriptiva y a los Planos del Proyecto Arquitectónico se detectó inconsistencia, en el domicilio, los niveles y superficie del predio, así como el área libre, y no se presentó el Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales con el Registro de Manifestación de Construcción; adicionalmente existe inconsistencias entre la superficie total de construcción ya que se asentó una superficie sobre nivel de banquetas de 4,900 m² y de 79,050 m² bajo nivel de banquetas, los cuales al realizar la cuantificación resultan 83, 950 m² y no la asentada en el registro de 83, 182.67 m². -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa prevenir al particular de conformidad con el artículo 45 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México a efecto de que presente el Sistema Alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales, y aclare las inconsistencias detectadas en la Memoria Descriptiva, los planos y el Registro de Manifestación de construcción número V1-MB/032/15 y en caso de no subsanar dicho requerimiento remitir el expediente abierto con motivo del registro referido a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación a efecto de que analice la procedencia de iniciar el procedimiento de revocación del citado registro.-----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Cuajimalpa de Morelos realizar las acciones de verificación en materia de construcción, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-5764-2016, a efecto de constatar que los trabajos que se realicen a lo dispuesto por los artículos 1º, 53 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, así como en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano "Santa Fe".-----

