



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 OCT 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 y XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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 PAOT-2019-1181-SOT-482, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de marzo de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, en Avenida Plutarco Elías Calles número 1405, Colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de abril de 2019.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, 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: niveles y densidad) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, Ley de Desarrollo Urbano, La Ley de Aguas y el Reglamento de Construcciones, así como sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre la Vialidad Plutarco Elías Calle D'-E';



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

comprendida de Manuel Othón a Circuito Río Churubusco, la cual le asigna la zonificación HC/6/20 Z (Habitacional con comercio, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: superficie mínima por vivienda de 60 m²), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 03 de mayo y 25 de octubre de 2019, se hizo constar un inmueble en construcción de aproximadamente 10 metros de frente, al momento con dos niveles de altura y la proyección de un tercer nivel. Asimismo, se constató la existencia de una lona que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-266-18.



Imagen: inmueble en el que se ejecutan actividades de construcción con dos niveles ejecutados, así como proyección de un tercero.

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2019

Adicionalmente, del Registro de Manifestación de Construcción aportado por la Alcaldía Benito Juárez en el expediente en el cual se actúa, se desprende que el predio investigado cuenta con una superficie total de 298.32 m², por lo que conforme con la zonificación que le aplica (HC/6/20 Z), se permite lo siguiente:

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (20%)	Superficie de desplante (80%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (238.656 m ²) x número de niveles (6) = superficie total de construcción	Número de viviendas
298.32 m ²	6	59.664 m ²	238.656 m ²	(238.656)(6)= 1431.936 m ²	23.8656= 24

De lo anterior, se concluye que en el predio investigado se permite la construcción de 24 viviendas en 6 niveles de altura, 238.656 m² de desplante, 59.664 m² de área libre, en una superficie total de construcción cuantificable sobre el nivel de banqueta de 1,431.936 m².

Al respecto, el proyecto registrado ante la Alcaldía Benito Juárez, consiste en la edificación de 17 viviendas en 6 niveles, 238.656 m² de desplante y 61.06 m² de área libre.



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a de derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese derecho:

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia cuenta con los Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital que certifica como permitida la zonificación asignada por el programa Delegacional aplicable.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el proyecto constructivo en la etapa constatada al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, se augea a la zonificación que le otorga la Norma de Ordenación sobre la Vialidad Plutarco Elías Calle en su tramo D-E HC/6/20 Z (Habitacional con comercio, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: superficie mínima por vivienda de 60 m²) y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredita la misma.

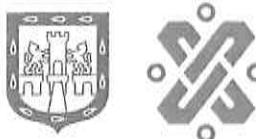
2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 03 de mayo y 25 de octubre de 2019, se hizo constar un inmueble en construcción de aproximadamente 10 metros de frente, al momento con dos niveles de altura y la proyección de un tercer nivel. Asimismo, se constató la existencia de una lona que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-266-18.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la Obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a de derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido ese derecho:

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la hoy Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio DDU/2019/1379, de fecha 23 de mayo de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó que de una búsqueda de datos y archivos del año 2000 a la fecha se encontraron las siguientes documentales:

1. Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-266-18, en el cual se encuentra asentado un proyecto de 17 viviendas en 4 niveles de altura.
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1867, emitida en fecha 03 de septiembre de 2018 por parte de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez.



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

3. Certificado de Uso de Suelo Digital folio 28267-151MERO18D, emitido en fecha 15 de agosto de 2018, por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que el proyecto objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-266-18, en el cual se asentó la edificación de 17 viviendas en 6 niveles, 238.656 m² de desplante y 61.06 m² de área libre, lo que se apegue a la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez.

Al respecto, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Benito Juárez, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción citado.

2.- Factibilidad de servicios

En el caso particular, la Ley de Aguas de la Ciudad de México prevé en su artículo 62 que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, 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.

Al respecto, mediante el oficio GCDMX-SEDEMA-SACMEX-DG-GCCIOS-DGSU-DVCA-1024843/2019, emitido en fecha 12 de junio de 2019, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, para el predio referido, con número de oficio SACMEX F-1486/2018, DESU/1051008/2018, de fecha 15 de octubre de 2018, para 17 viviendas, a través del cual determinó que técnicamente es factible proporcionar los servicios, de acuerdo a las siguientes especificaciones.

Agua potable:

1. Es factible proporcionar el servicio de agua potable con toma de 19 mm, de la cual no se podrá ampliar su diámetro, debiendo adaptarse a las condiciones y al tipo de servicio que se proporciona en la zona.

Drenaje:

1. Es factible proporcionar el servicio de drenaje con albañal domiciliario de 0.15 m de diámetro.

Las obligaciones técnicas y acciones con las que se deberá cumplir al interior del inmueble son las siguientes:

1. Se deberá realizar el trámite de ampliación de diámetro de 13mm a 19 mm de la toma de agua existente en el predio, ante el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el usuario debe hacer regularizar el pago de derechos por el suministro de agua potable, ante las Oficinas de Atención al Público de ese Sistema de Aguas.



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

2. Se deberá realizar la construcción de un cárcamo de bombeo y un registro rompedor de presión, para posteriormente descargar a la red municipal.
3. Se deberá implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, cuyo proyecto deberá incluir un tanque de excedencias para dosificar la salida de aguas a la red municipal en caso de una lluvia extraordinaria, el cual deberá ser aprobado por ese Sistema de Aguas. Además deberá contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial.
4. Es obligatorio instalar aparatos medidores en cualquier tipo de toma, por lo que deberán incluir las adecuaciones necesarias para incluir la ubicación, dimensión y arreglo de la tubería donde se instalará el cuadro y el medidor que registrará el volumen de agua que ingresará al predio y a cada una de las ramificaciones internas correspondientes a los departamentos, viviendas o locales en regímenes de condominio y toma de lectura de cada uno de los aparatos medidores.

Asimismo, hizo de conocimiento que en relación a la conexión de drenaje no se localiza antecedente sobre el trámite de descarga del predio referido.

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, iniciar el procedimiento de inspección en materia de factibilidad de servicios, en el predio ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 1405, Colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, a efecto corroborar el cumplimiento de obligaciones técnicas y acciones con las que se debe cumplir en el inmueble objeto de denuncia y de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 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 predio ubicado en Avenida Plutarco Elías Calles número 1405, Colonia Ermita, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles de altura, 20% mínimo de área libre, densidad Media: 1 vivienda cada 50 m² de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre la Vialidad Plutarco Elías Calle DI-EI; comprendida de Manuel Othón a Circuito Río Churubusco, la cual le asigna la zonificación HC/6/20 Z (Habitacional con comercio, 6 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: superficie mínima por vivienda de 60 m²), --
2. Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifica como permitida la zonificación antes descrita.



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar un inmueble en construcción de aproximadamente 10 metros de frente, al momento con dos niveles de altura y la proyección de un tercer nivel. Asimismo, se constató la existencia de una lona que ostenta datos de identificación del proyecto constructivo correspondientes al Registro de Manifestación de Construcción con número de folio FBJ-266-18.
4. El proyecto constructivo en la etapa constatada al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, se apegue a la zonificación que le otorga la Norma de Ordenación sobre la Vialidad Plutarco Elías Calle y cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que acredita la misma.
5. El proyecto objeto de investigación cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción folio FBJ-266-18, en el cual se asentó la edificación de 17 viviendas en 6 niveles, 238.656 m² de desplante y 61.06 m² de área libre.
6. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, emitir Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, una vez que se corrobore que lo ejecutado se apegue a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción citado.
7. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó a esta Entidad emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos, para el predio referido, para 17 viviendas, no obstante, no cuenta con antecedente de la totalidad del cumplimiento de las obligaciones técnicas y acciones con las que se deberá cumplir al interior del inmueble, por lo que corresponde a la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones de ese Sistema, iniciar el procedimiento respectivo a efecto de hacer cumplir la Ley de Aguas de la Ciudad de México.

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación.

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.



Expediente: PAOT-2019-1181-SOT-482

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez y al 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/IGP/CREG

