

EXPEDIENTE: PAOT-2017-3434-SOT-1383

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 OCT 2018

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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-3434-SOT-1383, relacionado con la investigación de oficio iniciada por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de octubre de 2017, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), construcción (obra nueva), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios, en el predio ubicado en calle Francisco Villareal número 10, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de noviembre de 2017. -----

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, 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 en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación e impacto urbano), ambiental (impacto) y factibilidad de servicios como son la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Cuajimalpa de Morelos. -----

Cabe señalar que personal adscrito a esta procuraduría mediante el reconocimiento de los hechos denunciados identificó que el predio objeto de investigación se ubica en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, por lo que en adelante se hará referencia al predio como el denunciado. -----



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)

De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se observó un predio delimitado con muro y tapial en el acceso principal; al interior se observaron 3 cuerpos constructivos de 2 niveles de altura en obra negra. Se observó el almacenamiento de grava en el predio, así como 6 trabajadores en su interior. En el acceso se observó una lona con el Registro de manifestación de Construcción tipo B folio número V1-MB/026/16. En el último reconocimiento se observaron 6 viviendas de dos niveles con un avance de construcción del 90% aproximadamente.-----



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 2 niveles de altura

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos vigente, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/50/130 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m2 superficie mínima por vivienda).-----

Asimismo, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México por personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó que el predio objeto de investigación cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, folio número 83545-151MOTO15 de fecha de expedición 24 de noviembre de 2015 en el que se establece lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (50%)	Superficie de desplante (50%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (371.24 m ²) x número de niveles (2) = superficie total de construcción	Número de viviendas
742.48 m ²	2	371.24 m ²	371.24 m ²	(371.24)(2)= 742.48 m ²	5



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3434-SOT-1383

Al respecto la Norma de Ordenación General número 11 **Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales**, que establece el número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la literal de densidad que determina el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, siendo en este caso para el predio que nos ocupa son 130 m² de superficie mínima por vivienda, agregando que cuando en el cálculo del número de viviendas factibles resulte una fracción decimal, igual o mayor a 0.5, el número de viviendas resultante deberá ajustarse al número entero inmediato superior. Cuando la fracción sea menor a 0.5 deberá ajustarse al número inmediato inferior.-----

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 6 viviendas en 2 niveles de altura, con área libre de 371.24 m² que corresponde al 50% del predio y superficie total de construcción de 742.48 m².-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de 6 viviendas en el predio ubicado en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos se apega a la zonificación aplicable H/2/50/130 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m² superficie mínima por vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas en atención al oficio PAOT-05-300/300-6705-2018 emitido por esta Entidad, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, informó que cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, Folio No. V1-MB/026/16 del que se desprende que la superficie del predio es de 736.15.00 m², con 2 niveles de altura, superficie de construcción total sobre nivel de banquetta 735.84 m², superficie de construcción total bajo nivel de banquetta de 661.13 m², superficie total de construcción de 1,396.97 m², para 6 viviendas, superficie de desplante de 366.54 m² (49.79%), área libre de 369.61 m² (50.21%) con 14 cajones de estacionamiento y un semisótano. Asimismo, informó que cuenta con Constancia de Alineamiento y Número Oficial folio V2/CANO/543/15 de fecha de expedición 11 de noviembre de 2015; Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 88545-151MOTO15; Memoria Descriptiva y Protección a Colindancias.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que el predio ubicado en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, contó con Registro de Manifestación de construcción Tipo B, Folio No. V1-MB/026/16, que se apega a la zonificación señalada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos. -----



3.- Factibilidad de Servicios

El artículo 4 fracción XV de la Ley de Aguas de la Ciudad de México, 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 la Ciudad de México, 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. -----

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México en atención al oficio PAOT-05-300/300-6708-2018 emitido por esta Entidad informó que emitió el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número SACMEX F-0207/16, DESU/1009829/2016, folio 468 de fecha 22 de febrero de 2016 para uso habitacional de 6 viviendas en 736.15 m2 sobre nivel de banqueta. -----

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, 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. Durante uno de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos, se observó un predio delimitado con muro y tapial, al interior se observaron 3 cuerpos constructivos de 2 niveles de altura en obra negra. Se observó el almacenamiento de grava en el predio, así como 6 trabajadores. En el acceso se observó una lona con el Registro de manifestación de Construcción tipo B folio número V1-MB/026/16. En el último reconocimiento realizado se observaron 6 viviendas de dos niveles con un avance de construcción del 90% aproximadamente. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-3434-SOT-1383

2. Al predio ubicado en calle General Francisco Villareal número 2, colonia El Molino, Alcaldía Cuajimalpa de Morelos de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos, le aplica la zonificación H/2/50/130 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m2 superficie mínima por vivienda) y se permite la construcción de 6 viviendas en 2 niveles de altura, con área libre de 371.24 m² que corresponde al 50% del predio y superficie total de construcción de 742.48 m².-----
3. El predio investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 83545-151MOTO15 emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en el que señala la zonificación H/2/50/130 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m2 superficie mínima por vivienda).-----
4. La construcción objeto de investigación cuenta con Registro de Manifestación Tipo B, Folio No. V1-MB/026/16 del que se desprende que la superficie del predio es de 736.15.00 m2, con 2 niveles de altura, superficie de construcción total sobre nivel de banquetas 735.84 m2, superficie de construcción total bajo nivel de banquetas de 661.13 m2, superficie total de construcción de 1,396.97 m2, para 6 viviendas, superficie de desplante de 366.54 m2 (49.79%), área libre de 369.61 m2 (50.21%) con 14 cajones de estacionamiento y un semisótano por lo que se apega a la zonificación aplicable H/2/50/130 (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, 130 m2 superficie mínima por vivienda) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Cuajimalpa de Morelos.-----
5. La construcción objeto de investigación cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número SACMEX F-0207/16, DESU/1009829/2016, folio 468 de fecha 22 de febrero de 2016 para uso habitacional de 6 viviendas en 736.15 m2 sobre nivel de banquetas.-----
6. Al respecto en materia de impacto la obra que se desarrolla en el predio investigado tiene superficie total de construcción de 1,396.97 m2, por lo que no requiere autorización en materia de impacto ambiental toda vez que el artículo 6 inciso n) del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México prevé que obras de más de diez mil metros de construcción requerirán autorización en materia de Impacto Ambiental.-----

EXPEDIENTE: PAOT-2017-3434-SOT-1383

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

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

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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



JELN/MYS/MTG

