



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2017

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-2017-489-SOT-199, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 20 de febrero 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y en materia ambiental (ruido), por la obra que se realiza en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de febrero 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

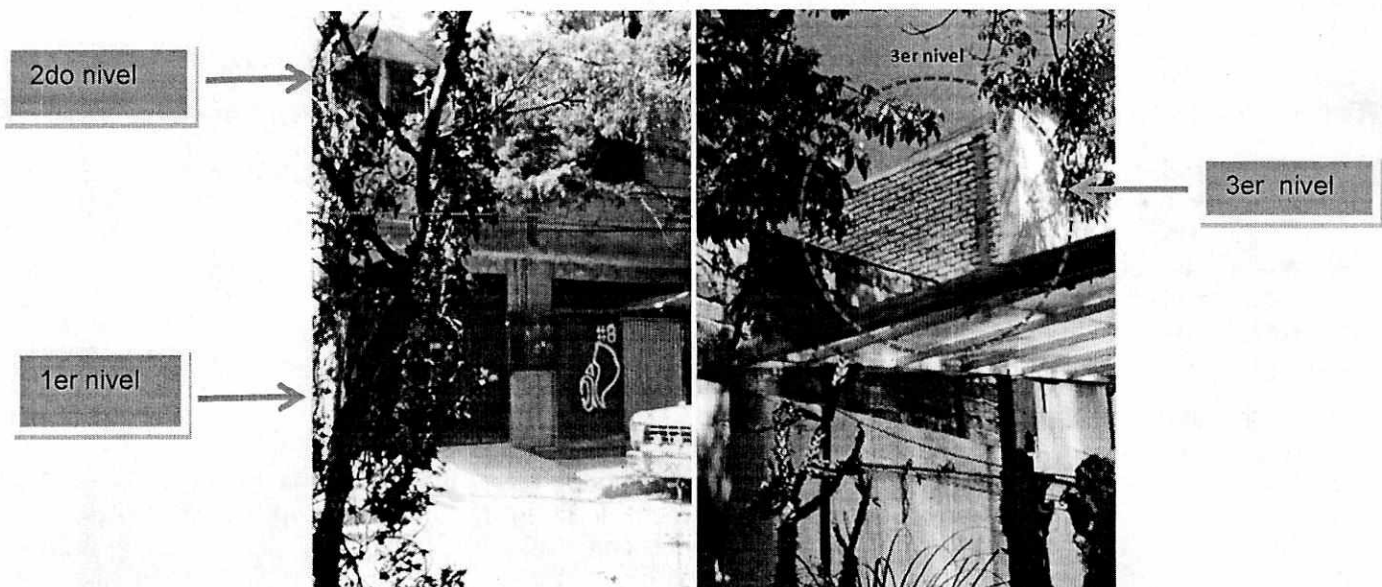
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido) como son el la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, se constató el armado de un muro perimetral de un tercer nivel de altura con un remetimiento respecto a su colindancia norte, por lo que desde vía pública se observaron únicamente los dos primeros niveles, los cuales ya existían previos a la ampliación del tercer nivel. Dicha ampliación no contaba con letrero de obra correspondiente. -----





Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 19 de abril de 2017

En la imagen se observa el armado de un muro perimetral de un tercer nivel de altura sobre un inmueble de dos niveles de altura

Cabe señalar que, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación es HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 40% de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1000 m² de la superficie total del terreno). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-447-DEDPOT-320 de fecha 4 de mayo de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, cuenta con 3 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 40% de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1000 m² de la superficie total del terreno), toda vez que sobrepasa la misma por un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-3965-2017 de fecha 4 de mayo de 2017, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), al predio objeto de denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción del inmueble de 3 niveles en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima





EXPEDIENTE: PAOT-2017-489-SOT-199

de área libre y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

2.- En materia de construcción (ampliación)

Al respecto de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-3562-2017 y PAOT-05-300/300-4688-2017 y PAOT-05-300/300-5235-2017 de fechas 19 de abril, 30 de mayo y 21 de junio de 2017 respectivamente, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), al predio objeto de denuncia, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. ---

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 3 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5236-2017 de fecha 21 de junio de 2017. -----

3.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, se constató el armado de un muro perimetral de un tercer nivel de altura con un remetimiento respecto a su colindancia norte, por lo que desde vía pública se observaron únicamente los dos primeros niveles, los cuales ya existían previos a la ampliación del tercer nivel. Dicha ampliación no contaba con letrero de obra correspondiente. Asimismo, no se observaron trabajos de construcción en el predio objeto de la denuncia, por lo que no se constataron emisiones sonoras (ruido). -----

Por lo anterior, no se constataron emisiones sonoras (ruido) en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco.-----

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 fractions





EXPEDIENTE: PAOT-2017-489-SOT-199

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 los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, se constató el armado de un muro perimetral de un tercer nivel de altura con un remetimiento respecto a su colindancia norte, por lo que desde vía pública se observaron únicamente los dos primeros niveles, los cuales ya existían previos a la ampliación del tercer nivel. Dicha ampliación no contaba con letrero de obra correspondiente. Asimismo, no se observaron trabajos de construcción en el predio objeto de la denuncia, por lo que no se constataron emisiones sonoras (ruido). -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, le aplica la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de altura, 40% de área libre, Densidad Restringida: 1 vivienda por cada 1000 m² de la superficie total del terreno), por lo que, al contar con 3 niveles de altura, rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3965-2017 de fecha 4 de mayo de 2017. -----
4. En el predio ubicado en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 3 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante los oficios PAOT-05-300/300-3562-2017 y PAOT-05-300/300-4688-2017 y PAOT-05-300/300-5235-2017 de fechas 19 de abril, 30 de mayo y 21 de junio de 2017 respectivamente. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra ubicada en Avenida Acueducto número 8, colonia Pueblo San Lucas Xochimanca, Delegación Xochimilco rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable. -----

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. -----





EXPEDIENTE: PAOT-2017-489-SOT-199

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; así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Xochimilco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JF/UM/BC/OMRL

