

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

12 SEP 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-2017-1658-SOT-694, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 2 de junio de 2016, 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 desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de junio del 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

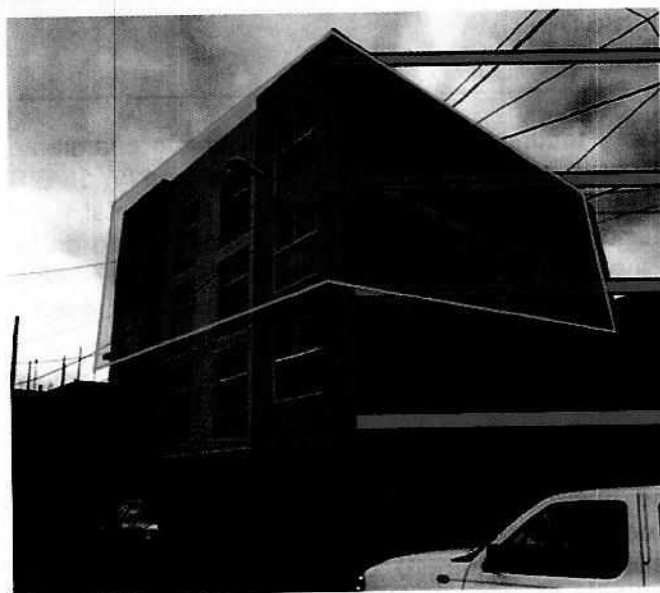
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo 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)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, se constató un inmueble existente de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, el cual se infiere, por sus características físicas, que es de reciente construcción. No se observó letrero de obra.-----





Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 10 de agosto de 2017

En la imagen se observa el inmueble de reciente construcción constatado por esta Entidad en el sitio investigado, consistente en 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno). ---

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-920-DEDPOT-613 de fecha 22 de agosto 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en el predio ubicado calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma en 2 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-7461-2017 de fecha 23 de agosto 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, área libre mínima y superficie de desplante), en el 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 de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, 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, área libre mínima 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 de los 2 niveles excedentes del



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321

Página 2 de 4

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 (obra nueva y ventanas a colindancias)

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 inmueble objeto de denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-7462-2017 de fechas 23 de agosto de 2017, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realizó la construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 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 (obra nueva), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, se constató un inmueble existente de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, el cual se infiere, por sus características físicas, que es de reciente construcción. No se observó letrero de obra.
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco le aplica la zonificación HC/2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), por lo que al contar con 4 niveles de altura, rebasa en 2 niveles 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, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes del



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,

Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc

C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321

Página 3 de 4

inmueble objeto de la denuncia, 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-05-300/300-7461-2017 de fecha 23 de agosto de 2017.

4. En el predio ubicado en calle Sexenal número 29, colonia San Lorenzo La Cebada, Delegación Xochimilco, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 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 (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-7462-2017 de fecha 23 de agosto de 2017.
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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.

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.

JEL/VMB/CRL/S



PAOT

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321

Página 4 de 4