

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

16 NOV 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-2017-2938-SOT-1188, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 06 de septiembre 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Canal Tlamancingo, esquina con Circuito Cuernavaca, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de septiembre de 2017.-----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de la consulta por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que la ubicación correcta de los hechos denunciados corresponde a Canal Tlamancingo manzana C1, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, por lo que en adelante se entenderá el domicilio señalado en el último término, como la localización de los hechos investigados.-----

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), en materia de construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y 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 fecha 13 de septiembre de 2017, en el predio ubicado en Canal Tlamancingo manzana C1, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se observó un inmueble en construcción desplantado en la totalidad del predio, de 4 niveles de altura.-----



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 4 niveles

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 13 de septiembre de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno).-----

De la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 112 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (40%)	Superficie de desplante (60%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (67.2 m ²) x número de niveles (2) = superficie total de construcción	Número de viviendas
112 m ²	2	44.8 m ²	67.2 m ²	(67.2)(2)= 134.4 m ²	1

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permite conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de una vivienda en 2 niveles de altura, con área libre de 44.8 m² y superficie total de construcción de 134.4 m².-----



Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-1051-DEDPOT-687 de fecha 09 de octubre de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Canal Tlamancingo manzana C1, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 2 niveles de altura y se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cuenta con área libre. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-8800-2017 de fecha 20 de octubre 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 e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la construcción investigada sobrepasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción del inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en Canal Tlamancingo manzana C1, Lote 4, Colonia Barrio 18, 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 del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-8800-2017 de fecha 20 de octubre de 2017. --

2.- En materia de construcción (obra nueva)

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 la construcción que se ejecuta en el inmueble objeto de denuncia. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-8796-2017 de fecha 20 de octubre de 2017, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Canal Tlamancingo manzana C1, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se realiza la construcción de un inmueble de hasta el momento 4 niveles, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2938-SOT-1188

contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel 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 de 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 de altura, 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 Canal Tlamancingo manzana CI, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se observó un inmueble en proceso construcción de 4 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio. 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 H/2/40/R (Habitacional, 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. El predio investigado cuenta con superficie total de 112 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción de una vivienda en 2 niveles de altura, con área libre de 44.8 m² y superficie total de construcción de 134.4 m².-----
4. 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 niveles excedentes del 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-05-300/300-8800-2017 de fecha 20 de octubre de 2017. -----
5. En el predio ubicado en Canal Tlamancingo manzana CI, Lote 4, Colonia Barrio 18, Delegación Xochimilco, se realizan actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro



EXPEDIENTE: PAOT-2017-2938-SOT-1188

de Manifestación de Construcción, 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), efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de dos niveles nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco considerar ante una solicitud de 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a 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.

JEN/IMBC/CRUG



