



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 MAY 2016

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-2015-3009-SOT-1244, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veintitrés de octubre de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 materia de desarrollo urbano (zonificación), materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios por las actividades que se realizan en calle Prolongación Niños Héroes número 270, colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince.--

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 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación), materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco, Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y la Ley de Aguas de la Ciudad de México. -----

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), materia de construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató la existencia de una construcción de tres niveles, de un conjunto habitacional de 9 viviendas, de las cuales





unas se encuentran en proceso de construcción y otras en etapa de acabados, con letrero con los datos de la obra. -----

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja, esto es, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente. -----

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se desprende el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 86679-151FRUBR14 expedido el catorce de noviembre de dos mil catorce, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, permitiendo la construcción de 09 viviendas en una superficie máxima de construcción de 3,314.40 m² y un área libre del 40%, en la totalidad del predio, dicho certificado fue utilizado para el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMANCOB-08-15/16 de vigencia del tres de agosto del dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho, en el que se asentó la construcción de 09 viviendas en 3 niveles de altura, en 3,066.63 m² de construcción, así como un área libre de 822.89 m² (43.90%), lo anterior en una superficie del predio de 1,874.28 m². -----

Ahora bien, lo anterior se resume conforme a la siguiente tabla: -----

	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m ²	Niveles	N° de viviendas
		m ²	%	m ²	%			
H 3/40 MB	1,843.00	737.20	40	1,105.80	60	3,317.4	3	9
CUZUS	1,843.00	737.20	40	1,105.80	60	3,317.4	3	9
Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" con folio RMANCO-08-15/16	1,874.28	822.89	43.90	1,051.39	56.1	3,066.63	3	9

En virtud de lo anterior, el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMANCOB-08-15/16 y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo 86679-151FRUBR14 expedido el catorce de noviembre de dos mil catorce, se apegan a las superficies resultantes de la zonificación aplicable al predio investigado. -----

Adicionalmente, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0378/15, DESU-1025754/2014, de fecha veinte de mayo de dos mil quince, para nueve viviendas en una superficie de construcción de 3,066.63 m² s.n.b. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción ubicada en calle Prolongación Niños Héroes número 270, colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0378/15, DESU-1025754/2014, de fecha





veinte de mayo de dos mil quince, así como Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMANCOB-08-15/16 y Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 86679-151FRUBR14 expedido el catorce de noviembre de dos mil catorce, los cuales se apegan a las superficies resultantes de la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja, esto es, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Xochimilco.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia al momento de emitir la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en calle Prolongación Niños Héroes número 270, colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, la existencia de una construcción de tres niveles, de un conjunto habitacional de 9 viviendas, de las cuales unas se encuentran en proceso de construcción y otras en etapa de acabados, con letrero con los datos de la obra. -----
2. La construcción ubicada en calle Prolongación Niños Héroes número 270, colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco le aplica la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad muy baja, esto es, una vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Xochimilco. -----
3. El proyecto investigado cuenta con Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos con número de oficio SACMEX F-0378/15, DESU-1025754/2014, de fecha veinte de mayo de dos mil quince, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 86679-151FRUBR14 expedido el catorce de noviembre de dos mil catorce y Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", con número de folio RMANCOB-08-15/16 de vigencia del tres de agosto del dos mil quince al tres de agosto de dos mil dieciocho, para la construcción de 09 viviendas en 3 niveles de altura, en 3,066.63 m² de construcción, así como un área libre de 822.89 m² (43.90%), lo anterior en una superficie del predio de 1,874.28 m², lo que se apega a la zonificación aplicable al predio.-----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-3009-SOT-1244

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco corroborar el estricto apego de lo construido con el Registro de Manifestación de referencia previamente a la autorización de uso y ocupación de obras previsto en los artículos 65 y 70 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 lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MBC/EBP

