



Expediente: PAOT-2015-2429-SOT-971

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

18 DIC 2015

La Subprocuraduría del Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracciones III, 30 BIS, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, 90 fracción I y 101 de su Reglamento, habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-2429-SOT-971, relacionado con la denuncia presentada ante este organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha veinticinco de agosto de dos mil quince, una persona que en apego al artículo 38 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución "(...) *La construcción de un edificio en presunta contravención de la zonificación señalada en el Programa Delegacional (...) Esta construcción inició aproximadamente hace un mes, los trabajos que se han llevada a cabo hasta el momento han sido (...) de excavación profunda así como colocación de vigas de acero (...)*", en calle La Virgen, número 07, colonia Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diez de septiembre de dos mil quince, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y materia de construcción (obra nueva) en calle La Virgen, número 07, colonia Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco, el acuerdo se notificó a la persona denunciante el catorce de septiembre de dos mil quince, mediante correo electrónico. -----

En atención a lo instruido en el numeral Sexto del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del inmueble de mérito, con la finalidad de realizar la visita para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada: -----

Reconocimiento de hechos de fecha trece de octubre de dos mil quince: "(...) *Se observa un inmueble de tres niveles completamente edificada y habitado, el cual tiene un letrero que indica manzana 31, lote 47, num. Of 07 (...)* Es de señalar que junto al inmueble de referencia existe una





Expediente: PAOT-2015-2429-SOT-971

construcción, a lo que nos informa una persona (...) que la construcción está tramitado su número oficial ya que pertenece al mismo predio, pero lo acaban de subdividir, por tal motivo nos presentamos en el área donde se realiza la construcción, observando a dos trabajadores realizando actividades de construcción (obra nueva) consistente en armado de columnas y cadena de cerramiento, bajo nivel de banquetas, con una profundidad de aproximadamente 3 metros, así mismo se observa la colocación de vigas de acero y diversos materiales de la construcción, dicha obra no cuenta con letrero con los datos de la obra, ni tapiales, ya que tiene mantas y láminas (...). -----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio al propietario, poseedor y/o Director Responsable de Obra en el inmueble objeto de investigación, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara de los hechos denunciados. ----

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco.- (of. PAOT-05-300/300-6029-2015 de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince), informar si la obra objeto de investigación cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Proyecto de Protección a Colindancias, Memoria descriptiva y Certificado de Uso de Suelo. Mediante oficio XOCH13-400-0414-2015 de fecha tres de noviembre de dos mil quince, se informó que sólo se cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 9242-181GUEN12. -----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco.- (of. PAOT-05-300/300-6030-2015, de fecha dieciséis de octubre de dos mil quince), realizar las acciones de verificación por lo que hace al cumplimiento del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en específico respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción. Mediante oficio XOCH13-221-284-2015 de fecha once de noviembre de dos mil quince, se informó que se cuenta con el procedimiento administrativo O-160391-2015 ejecutado el dos de septiembre de dos mil quince, asimismo, derivado de una queja ciudadana en fecha veinticinco de agosto de dos mil quince se practicó inspección ocular y en fecha doce de octubre del mismo año se ejecutó visita de verificación en la que no se constató trabajos de construcción, estando en espera de que se emita la resolución administrativa correspondiente. -----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-6201-2015, de fecha veintidós de octubre de dos mil quince, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento por parte de este organismo descentralizado, para la atención de su denuncia, mismo que fue notificado el veintitrés de octubre de dos mil quince, por medio de correo electrónico. -----





Expediente: PAOT-2015-2429-SOT-971

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, 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 del Distrito Federal, 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 el Distrito Federal, de aplicación supletoria.-----

Desarrollo Urbano (zonificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, dispone que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley.-----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el seis de mayo de dos mil cinco, al predio investigado le aplica la zonificación HRC/3/40/R (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, con densidad Restringida, esto es 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno). -----

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles totalmente construido y habitado, asimismo se observó actividades de construcción de armado de columnas y cadena de cerramiento bajo nivel de banquetta, sin contar con letrero con los datos de la obra, en el costado oriente de un predio con un letrero que indica manzana 31, lote 47, número 07, de la calle Cerrada La Virgen, colonia Santa Cruz Xochitepec en la Delegación Xochimilco. -----

En razón de lo anterior, se infiere que las actividades de construcción de armado de columnas y cadena de cerramiento bajo nivel de banquetta en el predio objeto de la denuncia, deberán apegarse a la zonificación HRC/3/40/R (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, con densidad Restringida, esto es 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco.-----

Materia de Construcción (obra nueva)

El artículo 1 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal refiere que las obras de construcción, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y





Expediente: PAOT-2015-2429-SOT-971

su Reglamento, asimismo, el artículo 47 del Reglamento de referencia, establece que para construir, ampliar, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en ese Reglamento.-----

En este sentido, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la existencia de un inmueble de 3 niveles totalmente construido y habitado, asimismo se observó actividades de construcción de armado de columnas y cadena de cerramiento bajo nivel de banquetta, sin contar con letrero con los datos de la obra, en el costado oriente de un predio con un letrero que indica manzana 31, lote 47, número 07, de la calle Cerrada La Virgen, colonia Santa Cruz Xochitepec en la Delegación Xochimilco. -----

Al respecto, toda vez que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco informó contar con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 9242-181GUEN12, por lo que se infiere que las actividades de construcción realizadas en ese inmueble contravienen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal por no contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

De las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco cuenta con el procedimiento administrativo O-160391-2015 ejecutado el dos de septiembre de dos mil quince, estando en espera de que se emita la resolución administrativa correspondiente. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en en calle La Virgen, número 07, colonia Santa Cruz Xochitepec, Delegación Xochimilco le aplica la zonificación HRC/3/40/R (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, con densidad Restringida, esto es 1 vivienda por cada 500 m2 de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, por lo que las actividades de construcción de armado de columnas y cadena de cerramiento bajo nivel de banquetta en el predio objeto de la denuncia, deberán apegarse a la misma. -----
2. La construcción de referencia no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que contraviene el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, en tal virtud, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco substanciar el procedimiento administrativo Q-160391-2015, imponiendo en su caso las sanciones correspondientes y remitir la resolución dictada al efecto.-----





Expediente: PAOT-2015-2429-SOT-971

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos radicados para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que en 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución Administrativa a la persona denunciante y por oficio a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco. -----

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

JELN/MBC/EBP

