



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5451-SOT-1385

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ABR 2023**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5451-SOT-1385, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de septiembre de 2022, 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 (uso de suelo), por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en calle Niños Héroes número 31, colonia Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2022. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

RESPECTO A LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

Derivado de las actas circunstanciadas realizadas por personal adscrito a esta Procuraduría, se emitió Acuerdo de modificación de domicilio de fecha 07 de diciembre de 2022, en el que se precisa que se entenderá como el domicilio de los hechos objeto de investigación el predio ubicado en calle Niños Héroes, cuenta catastral 058_392_53, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco; de conformidad con lo establecido en el artículo 22 BIS 1 fracciones III, IV y V, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México así como los artículos 74, 89 y 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, así como la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano establece 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 (...)". -----

Asimismo, de conformidad con el artículo 343 BIS del Código Penal para la Ciudad de México, establece que se impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 días multa, a quien dolosamente haga un uso distinto al uso de suelo permitido u obtenga un beneficio económico derivado de estas conductas. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5451-SOT-1385

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m² de terreno); donde el uso de suelo para producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir, confección de otro artículos textiles a partir de telas cuero y piel, producción e artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de vidrio y cerámicos no estructurales, envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente conformado por un nivel, con sillas y bancas de diversos materiales en el patio central del predio; asimismo, en la parte posterior, se observaron tablas y tarimas de madera. Además se percibieron emisiones sonoras aparentemente provenientes del funcionamiento de cortadoras y olores provenientes del uso de solventes. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del establecimiento ubicado en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acrediten la legalidad de las actividades realizadas en el establecimiento mercantil denunciado; sin que al momento de emisión de la presente resolución, se cuente con respuesta. -----

Derivado de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10745-2022 de fecha 12 de diciembre de 2022, se solicitó la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para carpintería se encuentra permitido en la zonificación aplicable al predio en comento; asimismo, si emitió algún Certificado de Uso de Suelo para el predio objeto de denuncia. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DG/589/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, la Dirección de Geomática adscrita a esa Dirección General informó que no localizó documento alguno para el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación, el uso del suelo para carpintería y ebanistería, se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, por lo que contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio de referencia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma. -----

El estudio de los hechos denunciados y la valoración de las pruebas 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, 85 fracción X y 89 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. Al predio ubicado en calle Niños Héroes, cuenta catastral 058_392_53, colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación H/3/20/M (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de superficie de área libre, densidad Media: una vivienda cada 50 m² de terreno); donde el uso de suelo para producción artesanal y microindustrial de alimentos (tortillerías, panaderías); confección de prendas de vestir, confección de otro artículos textiles a partir de telas cuero y piel, producción e artículos de madera, carpintería y ebanistería, producción de artículos de vidrio y cerámicos



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5451-SOT-1385

no estructurales, envasado de aguas purificadas o de manantial, producción de velas y jabones, se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de un nivel de altura, con sillas y bancas de diversos materiales en el patio central del predio y en la parte posterior, se observaron tablas y tarimas de madera, asimismo, se percibieron emisiones sonoras provenientes de cortadoras y olores provenientes del uso de solventes. -
3. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que ampare como permitido el uso de carpintería y ebanistería, por tanto no se apega a lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano en el predio de referencia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables que en derecho procedan, así como informar el resultado de la misma.-

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía 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 la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/MT-JMC