


CDMX
 CIUDAD DE MEXICO

Expediente: PAOT-2015-1667-SOT-626
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 2015

La Subprocuraduría de 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 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-1667-SOT-626, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 3 de junio de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *Una obra que no cumple con la norma del uso del suelo (...) ni con los estudios de impacto vial y ambiental (...)*" en el predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 310, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco.-----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante el Acuerdo de fecha 16 de junio de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), desarrollo urbano (zonificación), impacto de movilidad e impacto ambiental por la obra que se lleva a cabo en el predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 310, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, dicho acuerdo se notificó el 19 de junio de 2015, vía 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 objeto de denuncia, con la finalidad de realizar las visitas para el reconocimiento de los hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en las que se asentó lo siguiente:-----

Reconocimiento de hechos de fecha 17 de junio de 2015. Durante la diligencia el vigilante del lugar informó que al predio le corresponde el número oficial 313 de la Calle Cuauhtémoc, dentro del predio se realizaban trabajos de construcción, toda vez que se escucharon ruidos de obra, se apreciaron dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura, los cuales tienen un avance del 90%, siendo que únicamente faltan acabados, se pudo entrever se llevan a cabo trabajos de construcción (presuntamente de otro cuerpo constructivo). Se observó en la zona de acceso un sello de "Clausurado" impuesto por la Delegación.-----

Reconocimiento de hechos de fecha 11 de agosto de 2015. Se observó dentro del predio 3 cuerpos constructivos de 3 niveles de altura con un 95% de avance, se realizan trabajos de construcción, durante la citada visita no se observaron sellos de clausura.-----

Requerimiento de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró el oficio PAOT-05-300/310-2465-2015, de fecha 16 de junio de 2015 dirigido al propietario, poseedor y/o representante legal del predio objeto de investigación emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse de los





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1667-SOT-626

hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 25 de junio de 2015, una persona que se ostentó como Director Responsable de Obra del inmueble de interés, a través del cual realizó diversas manifestaciones. -----

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 Jurídica y de Gobierno en la Delegación Xochimilco - (of. PAOT-05-300/300-2945-2015, de fecha 9 de julio de 2015) informar las razones de hecho y de derecho que motivaron la colocación de sellos en el predio objeto de la denuncia; asimismo, instrumentar acciones de verificación, en particular por lo que hace a la falta de letrero de obra en el sitio. Mediante el oficio XOCH13-221-191-2015 de fecha 23 de julio de 2015, a través del cual informó que en fecha 3 de abril de 2014 se expidió orden de visita de verificación con número 0-160216-2014, con fecha 25 de abril de 2014 se ejecutó acta de visita de verificación y en fecha 25 de diciembre del mismo año se ejecutó la suspensión de actividades como medida de seguridad y proporcionó copia de la Resolución Administrativa emitida el 23 de mayo de 2014, bajo el expediente 0-160216-2011 y Cédula de Notificación de fecha 12 de junio de 2014. -----

Adicionalmente, informó que en Acuerdo Administrativo DGJG/SVR/SFG/652/2014 se determinó que es procedente la reposición de sellos de clausura total en el inmueble de referencia, por lo que con fecha 5 de agosto de 2014, se procedió a dar cumplimiento a la reposición de sellos de clausura. -----

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal - (of. PAOT-05-300/300-2946-2015, de fecha 9 de julio de 2015) informar si emitió Certificado Único de Zonificación de Usos de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio en cuestión. -----

A la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano en la Delegación Xochimilco - (of. PAOT-05-300/300-2947-2015, de fecha 9 de julio de 2015) informar si cuenta con Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Certificado de Uso de Suelo, Autorización en materia de impacto ambiental y Autorización en materia de impacto de movilidad. Mediante oficio número XOCH13-400-3411-2015 de fecha 27 de julio de 2015, proporcionó entre otros, la siguiente documentación: -----

1. Solicitud y Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 1195/14 de fecha 6 de junio de 2014. -----
2. Solicitud de Registro de Obra ejecutada con folio 082815 con sello de ingreso del 25 de marzo de 2015 en la Ventanilla Única Delegacional. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 37755-151CAGU14 emitido el 9 de junio de 2014. -----
4. Memoria Arquitectónica Descriptiva y Planos arquitectónicos con nomenclatura ARQ-01, ARQ-02 y ARQ-03. -----

A la Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal - (of. PAOT-05-300/300-4892-2015, de fecha 4 de septiembre de 2015), informar si el proyecto realizado en el predio objeto de la denuncia está sujeto a la presentación de un estudio de impacto de movilidad en cualquiera de sus modalidades y en su caso, informar si cuenta con solicitud o evaluación de estudio de impacto de movilidad, en cualquiera de sus modalidades para el predio objeto de la denuncia; y de ser el caso, si emitió factibilidad de movilidad. Mediante oficio número DPV-2690-2015 de fecha 22 de septiembre de 2015, informó que al no estar publicado aún el Reglamento de la Ley de Movilidad, no se encuentra en los supuestos para que presente el



Procuraduría General de la Ciudad de México

Oficina de Atención al Ciudadano

Oficina del Defensor Público
de la Procuraduría General de la Ciudad de México
Medellín 270, Piso 3
Ciudad de México, México, D.F.
Código Postal 06700
Teléfono: 55 13011 y 13012
Página 2 de 2



CDMX
CIUDAD DE MEXICO

000071

Expediente: PAOT-2015-1667-SOT-626

Impacto de Movilidad por lo que se continúa con los criterios, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 93 del Reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. En esos casos, los solicitantes y peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de que esta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/300-2944-2015, de fecha 9 de julio de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a su denuncia, notificado el 13 de julio del año en curso, vía correo electrónico.-----

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.-----

Asimismo, es de mencionar que en la presente denuncia se identificó que la persona denunciante señaló como domicilio de los hechos denunciados: Calle Cuauhtémoc número 310, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, sin embargo, durante el reconocimiento de hechos realizado, el vigilante del lugar informó que al predio le corresponde el número oficial 313 de la Calle Cuauhtémoc, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco.-----

De la construcción (obra nueva) y Desarrollo Urbano (zonificación)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 15 de julio de 2010, establece en su artículo 33 fracción II, que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por su parte, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal establece, en su artículo 47, que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 72 que cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con el citado Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa, la Delegación concederá el registro de obra ejecutada al propietario o poseedor, siempre y cuando se sujete al procedimiento: I. Presentar solicitud de registro de obra ejecutada, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso, y II. Acompañar a la



Subprocuraduría de Construcción y Desarrollo Urbano

Subprocuraduría de Construcción y Desarrollo Urbano

Medellín, N.M., 15 de

Cd. Román Nolasco, D.F. - Cuauhtémoc

Cd. 56711 - México, D.F.

paot

1 2015-1-1667-SOT-626

CDMX



solicitud de entre otros documentos, la constancia de alineamiento y número oficial vigente, planos arquitectónicos y estructurales de la obra ejecutada y los demás documentos que este Reglamento y otras disposiciones exijan para el registro de manifestación de construcción, en su caso, y Recibida la documentación, la Delegación procederá a su revisión y practicará una visita a la obra de que se trate, para constatar que cumple con los requisitos legales aplicables y se ajusta a los documentos exhibidos con la solicitud de registro de obra ejecutada. La Delegación autorizará su registro, previo pago de los derechos y las sanciones que establecen, el Código Financiero del Distrito Federal y este Reglamento. -----

Al respecto, se realizó el reconocimiento de hecho, en los que se constató se realizaban trabajos de construcción, en los que se apreciaron dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura, los cuales tienen un avance del 90%, y se pudo entrever que presuntamente se llevan a cabo trabajos de construcción de otro cuerpo constructivo y en la zona de acceso, se observó un sello de "Clausurado" impuesto por la Delegación.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 6 de mayo de 2005, al predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 313, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, le corresponde la zonificación H/3/40 (200) (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, Densidad: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO.

En este sentido, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 37755-151CAGU14 emitido el 9 de junio de 2014, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el que se asentó la zonificación citada en el párrafo anterior, así como la construcción de 3 niveles en una superficie máxima de construcción de 7,598.52 m² y una superficie construida de 425 m², tomando como base una superficie de terreno de 4,221.40 m²; documento que fue corroborado en la página electrónica <http://www.seduvi.df.gob.mx>.

Por otra parte, de la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), se obtiene lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banquetta	Viviendas
4,221.40 m ²	2,532.84 m ² (60%)	7,598.52 m ²	1,688.4 m ² (40%)	3	21

En este sentido, se obtuvo Registro de Obra ejecutada con folio 0828/15 con sello de ingreso del 25 de marzo de 2015 en la Ventanilla Única Delegacional de Xochimilco, en el que se asentó lo siguiente: -----

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Superficie libre	Superficie total de construcción	Superficie cuantificable	Número de niveles	viviendas
4,221.40 m ²	1,870 m ² (44.2%)	2,351.40 m ² equivalente al (55%)	5,601.84 m ²	5,601.84 m ²	3	16



000070



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1667-SOT-626

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno en la Delegación Xochimilco, en fecha 23 de mayo de 2014 emitió la Resolución Administrativa bajo el expediente 0-160216-2014, en la que se resolvió imponer al propietario o poseedor del inmueble de interés, una sanción equivalente al 5% del valor comercial de los trabajos de construcción por no contar con la documentación que ampare la legalidad de la construcción y se impuso el estado de clausura total de la obra y sería levantado dicho estado hasta en tanto no se dé cumplimiento al resolutivo que antecede y sea regularizada la construcción de acuerdo a la normatividad vigente, misma que fue notificada al interesado el 12 de junio de 2014. -----

De la Resolución Administrativa citada en el párrafo anterior, se desprende que durante la visita de verificación de fecha 25 de abril de 2014, se observaron dos cuerpos constructivos de no reciente ejecución y seis cuerpos constructivos en distintas etapas uno de ellos en cimentación y otro el más avanzado en armado de castillos para un tercer nivel, cada cuerpo en proceso de construcción tenía una superficie de desplante de 139 m². -----

En este sentido, el inmueble ubicado en Calle Cuauhtémoc número 313, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, sin embargo ingresó su Registro de Obra ejecutada con folio 0828/15 en fecha 25 de marzo de 2015 ante la Ventanilla Única Delegacional de la Delegación Xochimilco, al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 37755-151CAGU14 emitido el 9 de junio de 2014 por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para el Distrito Federal. -----

Del impacto ambiental

La Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal establece en su artículo 44 que la evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente pueden generar la realización de obras dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales. El procedimiento de evaluación de impacto ambiental se inicia mediante la presentación del estudio de impacto ambiental en sus diferentes modalidades ante la Secretaría y concluye con la resolución o dictamen que esta emita, siendo las modalidades de los estudios de impacto ambiental los siguientes: -----

- I. Evaluación ambiental estratégica. -----
- II. Manifestación de impacto ambiental específica; -----
- III. Manifestación de impacto ambiental general; -----
- IV. Informe preventivo; -----
- V. Estudio de riesgo ambiental; -----
- VI. Declaratoria de cumplimiento ambiental. -----

Por su parte el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo del Distrito Federal establece en su artículo 6, inciso N, que quienes pretendan realizar obras de más de 10,000 metros cuadrados de construcción, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal o Delegación en su caso. -----

Durante el reconocimiento de hechos, se constató se realizaban trabajos de construcción, en los que se apreciaron dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura, los cuales tienen un avance del 90%, y se pudo entrever que presuntamente se llevan a cabo trabajos de construcción de otro cuerpo constructivo. -----





De la investigación realizada se desprende que el proyecto corresponde a la construcción de 16 viviendas en una superficie total de construcción de 5,601.84 m², de acuerdo a sus características que posee no requiere de Autorización de Impacto Ambiental.

La Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Movilidad del Distrito Federal, informó que al no estar publicado aún el Reglamento de la Ley de Movilidad, no se encuentra en los supuestos para que presente el Impacto de Movilidad por lo que se continúa con los criterios, de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 93, el Reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano antes de la iniciación de una obra, en esos casos, los solicitantes y peritos autorizados deberán presentar el estudio de impacto urbano o ambiental previamente a la solicitud de las licencias, autorizaciones o manifestaciones de construcción ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a efecto de que esta dictamine el estudio y determine las medidas de integración urbana.-----

Por su parte, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 93, establece que el Reglamento establecerá los casos en que se deba llevar a cabo un dictamen de impacto urbano o ambiental antes de la iniciación de una obra, instalación o aprovechamiento urbano, público o privado. -----

Asimismo, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal el artículo 77 fracción I establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, para proyectos de uso habitacional de más de 10.000 m² de construcción.

Sin embargo, de la investigación realizada se desprende que el proyecto corresponde a la construcción de 16 viviendas en una superficie total de construcción de 5,601.84 m², por lo que de acuerdo a sus características que posee no requiere llevar a cabo un Dictamen de Impacto Urbano. -----

de autorización
construcción

Por lo anterior y considerando los argumentos vertidos en la presente resolución, es factible concluir lo siguiente:

1. Al predio ubicado en Calle Cuauhtémoc número 313, Colonia Santa María Tepepan, Delegación Xochimilco, le corresponde la zonificación H/3/40 (200) (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de área libre, Densidad: 1 vivienda cada 200 m² de terreno), donde el uso de suelo para vivienda se encuentra PERMITIDO, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Xochimilco. -----
2. En el reconocimiento de hechos realizado por esta Entidad se observaron trabajos de construcción, (dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura) cada uno con un avance del 90% aproximadamente y se observó que se llevaban a cabo trabajos de construcción de otro cuerpo constructivo.-----
3. La obra en cuestión, no contó con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que la Dirección General Jurídica y de Gobierno en Xochimilco, sancionó con el 5% del valor comercial de los trabajos de construcción, impuso el estado de clausura total de la obra el cual no sería levantado hasta en tanto fuera regularizada la construcción de acuerdo a la normatividad vigente. -----



Roberto Salazar, Editor
 • Graeme Smith, Traductor
 • Modelo 302, Falso
 • Norte de Coahuila, S.
 • 25 de Agosto, México D.F.
 • 2001
 • 2760, tel. 13011 y 13012
 • Pagaré



4. Se obtuvo el Registro de Obra ejecutada con folio 0828/15 en fecha 25 de marzo de 2015 ante la Ventanilla Única Delegacional de la Delegación Xochimilco, en apego a la zonificación aplicable. -----
5. De la investigación realizada se desprende que de acuerdo a sus características del proyecto no requiere de una Autorización de Impacto Ambiental ni tramitar el Dictamen de Impacto Urbano. -----

RESUELVE

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

JELN/M/S/AGC



SUNTEAM

PROPIEDAD
Y DEL OF
RITOR