



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1086-SOT-440
y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2019**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-1086-SOT-440 y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fechas 21 y 25 de marzo de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Canal el Rancho manzana C VII, lote 14 y/o número 8, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 10 de abril de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes 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 85 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: niveles), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles)

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 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 ó 1,000 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1086-SOT-440
y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446**

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 06 de marzo y 29 de octubre, ambos de 2019, se identificó la existencia de un predio localizado en la esquina que conforman las calles de Canal el Rancho y Canal Atlipac, en el cual se constató un cuerpo constructivo hasta el momento de un nivel de altura desplantado en la totalidad del predio, a base de marcos de concreto y muros de tabique, así como la proyección de niveles posteriores a base de varillas. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Xochimilco; por las características físicas la obra se encuentra detenida.-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 29 de octubre de 2019

Imagen: inmueble en el que se ejecutan trabajos constructivos de hasta el momento un nivel de altura

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-003021-2019 en fecha 11 de abril de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento.-----

Por otra parte, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada hasta el momento de un nivel de altura y desplantada en la totalidad del predio, incumple el área libre mínima que le asigna la zonificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie mínima de área libre y superficie



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1086-SOT-440
y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446

máxima de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 06 de marzo y 29 de octubre, ambos de 2019, se identificó la existencia de un cuerpo constructivo hasta el momento de un nivel de altura desplantado en la totalidad del predio, a base de marcos de concreto y muros de tabique, . No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Xochimilco; por las características físicas la obra se encuentra detenida.-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-003021-2019 en fecha 11 de abril de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director Responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio XOCH13-DML-1529-2019 de fecha 02 de septiembre de 2019, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de esa Dirección General, informó que de la búsqueda en sus archivos **no se observa ni detenta antecedentes de solicitud de Licencia de Construcción Especial y/o Registro de Manifestación de Construcción en ninguna modalidad, otorgados para el predio motivo de interés**, adicionalmente, hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría que dio vista a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa alcaldía (mediante el oficio XOCH13-DML-1546-2019), para que inicie el procedimiento administrativo que corresponda.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Xochimilco, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción y hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la hoy Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción y hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1086-SOT-440
y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446**

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Calle Canal el Rancho manzana C VII, lote 14 y/o número 8, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, 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 ó 1,000 m2 de terreno). -----

No cuenta con Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, .-----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, se identificó la existencia de un cuerpo constructivo, hasta el momento de un nivel de altura desplantado en la totalidad del predio, a base de marcos de concreto y muros de tabique. No se constató la existencia de algún letrero que ostente datos de identificación del proyecto constructivo, relativo a Registro de Manifestación de Construcción tramitado ante la Alcaldía Xochimilco; por las características físicas la obra se encuentra detenida.-----
3. La construcción objeto de investigación conformada hasta el momento de un nivel de altura y desplantada en la totalidad del predio, no se apega al área libre mínima aplicable al predio, conforme a la zonificación asignada por parte de Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-
4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio.-----
5. Corresponde a la hoy Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, ordenar las visitas de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: superficie mínima de área libre y superficie máxima de desplante) y en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, a efecto de que la obra objeto de denuncia cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables y con el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-1086-SOT-440
y acumulado PAOT-2019-1109-SOT-446**

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a las personas denunciantes, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Asuntos Jurídicos y de Gobierno ambas 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/IGP/CBEG

1910