Expediente: PAOT-2016-IO-22-SOT-20
PAOT-2016-2507-SOT-997

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 06 MAR 2017 .----------

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-2016-IO-22-SOT-20 y acumulado PAOT-2016-2507-SOT-997, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----------

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de radicación de fecha 12 de mayo de 2016, emitido por el Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio respecto a los presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco.----------

Con fecha 9 de septiembre de 2016, 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, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2016.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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 90 de su Reglamento. ----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todos para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.----------

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, se constataron trabajos de construcción en etapa de preparación del terreno. Asimismo, no se observó letrero de obra. ----------

Asimismo, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio en cuestión le corresponde la zonificación HC 3/25/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno), donde los usos de suelo para plazas y centros comerciales se encuentran permitidos.

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
Tel. 5265 0780, ext. 13321

Aunado a lo anterior, le corresponde la zonificación HM 2*/30/R (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno), así como la zonificación HM 4*/30/R (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno) que le otorga la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Prolongación División del Norte-Francisco Goitia-Camino a Nativitas, del tramo A-B, de Avenida San Lorenzo a calle del Mercado, [*se refiere al número de niveles factibles mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo], donde los usos de suelo para plazas y centros comerciales se encuentran permitidos.----------

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el predio objeto de denuncia con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 expedido el 13 de noviembre de 2014, en el que se asentó las zonificaciones referidas en el párrafo anterior, el cual se encontraba vigente cuando se registró la Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015.----------

En ese sentido, es de señalar que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano antes referido, se tiene que al predio investigado le corresponden las zonificaciones referidas, de lo que se desprende lo siguiente:----------

Zonificación	Sup. de predio m²	Área Libre		Desplante		Sup. Max. Const. m²	Niveles	NORMA	Uso de suelo Centro comercial
		m²	%	m²	%				
HC 2/25/R	43,943.95	10,985	25	32,957.96	75	65,915.9	2	ZON	Permitido
HM 2/30/R	43,943.95	13,183	30	30,760.77	70	61,521.54	2	VIALIDAD	Permitido
HM 4/30/R	43,943.95	13,183	30	30,760.77	70	123,043.0	4	VIALIDAD	Permitido

En virtud de lo anterior, las obras efectuadas en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 de fecha 13 de noviembre de 2014, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. ----------

2.- En materia de uso de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, se constataron trabajos de construcción en etapa de preparación del terreno. Asimismo, no se observó letrero de obra. ----------

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 de fecha 13 de noviembre de 2014, Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015 y Autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, conforme a lo siguiente:----------

	Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Xochimilco		**Certificado Folio 81073-151CAJU14**		**Registro de Manifestación de Construcción folio 2213/15**	**Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015**	**Dictamen de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA /012516/2015**
	HC 2/25/R	HM 2*4/30/R	HC 2/25/R	HM 2*4/30/R	HM 2*4/30/R	HM 2*4/30/R	HM 2*4/30/R
Uso de Suelo para Plazas, Centros Comerciales y Tiendas departamentales	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido	Permitido
Sup. del Terreno	43,943.95		43,943.95		43,943.95	43,943.95	43,943.95
Sup. de desplante	32,957.96 (75%)	30,760.77 (70%)			30,756.34	30,756.34	30,756.34
Sup.libre	10,985.99 (25%)	13,183.18 (30%)			13,187.60 (30%)	13,187.60	13,187.60
Sup.máx. de Construcción (s.n.b.)	65,915.92	61,521.54		61,521.54	61,512.68	61,512.68	61,512.68
Niveles sobre banqueta	2	2*4	2		2	2	2

En razón de lo descrito anteriormente, el proyecto objeto de la denuncia cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 de fecha 13 de noviembre de 2014, así como Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015 y Autorización en materia de impacto SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015.----------

Por otra parte, la Dirección de Protección Civil de la Delegación Xochimilco emitió dictamen de riesgo realizado al predio objeto de la denuncia señalando que de acuerdo a las condiciones observadas al momento de la visita y revisión, el predio se consideraba de riesgo medio en materia de Protección Civil, por lo que recomienda solicitar la intervención de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, a fin de llevar a cabo la verificación administrativa correspondiente.----------

Por lo anterior, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-980-2017 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección civil) al predio de referencia, toda vez que la obra que se ejecuta se considera de riesgo medio en materia de protección civil, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes.----------

Derivado de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección civil) al predio de referencia, toda vez que la obra que se ejecuta se considera de riesgo medio en materia de protección civil, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes, lo cual se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-980-2017.----------

Por último, al recibir Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado coincida con lo ejecutado en la Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015.----------

3.- En materia de impacto urbano

El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 29 de enero de 2004, indica en su artículo 77 fracción II, se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.--------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno.----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno, emitido por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.----------

Por lo anterior, se considera que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, se haya acreditado su cumplimiento en relación con el proyecto de obra nueva ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco.----------

4.- En materia de impacto ambiental

El Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo para la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 6 de marzo de 2004, indica en su artículo 6 fracción N que quienes pretendan realizar una obra con más de diez mil metros cuadrados de superficie de construcción, previamente a su ejecución, requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental por parte de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.----------

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta para el predio objeto de la denuncia con autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno.----------

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, cuenta con autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno, emitido por la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México.----------

Por lo anterior, se considera que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, se haya acreditado su cumplimiento en relación con el proyecto de obra nueva ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco.----------

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 a 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 Entidad, en el predio ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco, se constataron trabajos de construcción en etapa de preparación del terreno. Asimismo, no se observó letrero de obra. ----------

2. Al predio objeto de la denuncia le aplican las zonificaciones HC 3/25/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno), HM 2*/30/R (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno) y HM 4*/30/R (Habitacional Mixto, 4 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, una vivienda por cada 500 m^2 de la superficie total del terreno) estás dos últimas otorgadas por la Norma General de Ordenación sobre Vialidad para Prolongación División del Norte-Francisco Goitia-Camino a Nativitas, del tramo A-B, de Avenida San Lorenzo a calle del Mercado, [*se refiere al número de niveles factibles mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo], donde los usos de suelo para plazas y centros comerciales se encuentran permitidos en todas las zonificaciones.----------

3. Las obras efectuadas en el predio objeto de la denuncia, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 de fecha 13 de noviembre de 2014, en el que se asentaron las zonificaciones referidas en el párrafo anterior, el cual se encontraba vigente cuando se registró la Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015.----------

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 81073-151CAJU14 de fecha 13 de noviembre de 2014, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en

un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno.----------

5. Al recibir Aviso de Terminación de Obras conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno de Uso y Ocupación, que lo registrado coincida con lo ejecutado en la Manifestación de Construcción tipo C folio 2213/15 RMACOC-03-15/16 de fecha 11 de noviembre de 2015.----------

6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección civil) al predio de referencia, toda vez que la obra que se ejecuta se considera de riesgo medio en materia de protección civil, imponiendo las medidas y sanciones correspondientes, lo cual se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-980-2017.----

7. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, cuenta para el predio objeto de la denuncia con Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno.----------

8. Se considera que la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGAU/18642/2015 DGAU.15/DEIU/054/2015 de fecha 10 de septiembre de 2015, se haya acreditado su cumplimiento en relación con el proyecto de obra nueva ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco.----------

9. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, cuenta para el predio objeto de la denuncia con autorización en Materia de Impacto Ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, para un proyecto consistente en un centro comercial con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 43,943.95 m^2, superficie de desplante de 30,756.34 m^2 y área libre de 13,187.60 m^2 que representa el 30% de la superficie total del terreno.----------

10. Se considera que la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México valore en caso de ser procedente que previo a la liberación de las condicionantes establecidas en la autorización en materia de impacto ambiental SEDEMA/DGRA/DEIA/012516/2015 de fecha 15 de octubre de 2015, se haya acreditado su cumplimiento en relación con el proyecto de obra nueva ubicado en Prolongación División del Norte número 5581, Barrio San Marcos, Delegación Xochimilco.----------

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: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

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 denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Xochimilco, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y a la Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, 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/OM/RL