



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

17 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-2017-IO-46-SOT-46, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de radicación de fecha 2 de febrero de 2017, 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 desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco.-----

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 el Reglamento de Construcciones 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, se constató un predio delimitado con un muro de piedra brasa, el cual cuenta con letrero de obra, asimismo en su acceso cuenta con sellos de clausura impuestos por la Delegación Xochimilco. Al interior se observó el armado de un inmueble de dos niveles de altura con un avance de obra aproximado del 50%, sin que se realizaran trabajos de construcción.-

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad R: restringida, una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno), donde los usos de suelo para orfanatos, asilos de ancianos, casa de cuna y otras instituciones de asistencia se encuentran permitidos.-----

Al respecto, dentro de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se desprende copia simple del Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 expedido el 7 de diciembre de 2015 para el predio objeto de investigación, en el que se asentó la zonificación referida en el párrafo anterior.-----

Asimismo, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco cuenta con memoria descriptiva del proyecto de obra nueva a realizarse en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, para la edificación de un orfanato.-----





En virtud de lo anterior, los trabajos de construcción de obra nueva para un orfanato en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 de fecha el 7 de diciembre de 2015, el cual se apeg a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, el cual se. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-2114-2017 a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 de fecha el 7 de diciembre de 2015 para el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constató un predio delimitado con un muro de piedra brasa, el cual cuenta con letrero de obra, asimismo en su acceso cuenta con sellos de clausura impuestos por la Delegación Xochimilco. Al interior se observó el armado de un inmueble de dos niveles de altura con un avance de obra aproximado del 50%, sin que se realizaran trabajos de construcción.-

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, cuenta para el predio objeto de investigación con registro de manifestación de construcción RMANCOB-03-16/16 folio 0753/16 de fecha 20 de abril de 2016, para un proyecto de obra nueva para un orfanato, consistente en un inmueble con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 7,313 m², superficie de desplante de 2,356.72 m², superficie de construcción de 4, 997.13 m² y área libre de 5, 456.28 m² que representa el 68.78% de la superficie total del terreno, tal y como se describe de la siguiente manera:-----

	Certificado de Uso de Suelo 87130-151PEGR15	Memoria descriptiva	RMC RMANCOB-03-16/16
Zonificación	HR 2/40/R	HR 2/40/R	HR 2/40/R
Sup. Terreno m ²	7,313	7,313	7,313
Sup.Desplante m ²	4,387.8	2,356.72	2,356.72
Área libre m ²	2,925.2	5, 456.28	5, 456.28
Sup.máx. de Construcción (s.n.b.) m ²	8,775.6	4, 997.13	4, 997.13
Niveles sobre banqueta	2	2	2
Uso de suelo	Orfanato (permitido)	Orfanato	Orfanato

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, realizó visita de verificación con número de expediente O-160700-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016 a fin de que los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación





Tepepan, Delegación Xochimilco, contarán con registro de manifestación de construcción, por lo que corresponde a dicha dirección substanciar el procedimiento de referencia, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, lo cual se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-1336-2017.-----

En virtud de lo anterior, en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenta con registro de manifestación de construcción RMANCOB-03-16/16 folio 0753/16 de fecha 20 de abril de 2016, para un proyecto de obra nueva para un orfanato consistente en un inmueble con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 7,313 m², superficie de desplante de 2,356.72 m², superficie de construcción de 4, 997.13 m² y área libre de 5, 456.28 m² que representa el 68.78% de la superficie total del terreno, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 expedido el 7 de diciembre de 2015.-----

Por lo anterior, 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 RMANCOB-03-16/16 folio 0753/16 de fecha 20 de abril de 2016.-----

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 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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, se constató un predio delimitado con un muro de piedra brasa, el cual cuenta con letrero de obra, asimismo en su acceso cuenta con sellos de clausura impuestos por la Delegación Xochimilco. Al interior se observó el armado de un inmueble de dos niveles de altura con un avance de obra aproximado del 50%, sin que se realizaran trabajos de construcción.-----
2. Al predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, le aplica la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad R: restringida, una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo para orfanato se encuentra permitido, la cual se asentó en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 de fecha el 7 de diciembre de 2015, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, el cual se solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Xochimilco, cuenta con registro de manifestación de construcción RMANCOB-03-16/16 folio 0753/16 de fecha 20 de abril de 2016, para un proyecto de obra nueva para un orfanato consistente en un inmueble con 2 niveles de altura en un terreno con superficie de 7,313 m², superficie de desplante de 2,356.72 m², superficie de construcción de 4, 997.13 m² y área libre de 5, 456.28 m² que representa el 68.78% de la superficie total del terreno, el cual se apega a la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, señalada en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 87130-151PEGR15 expedido el 7 de diciembre de 2015.-----





4. 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 RMANCOB-03-16/16 folio 0753/16 de fecha 20 de abril de 2016.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Xochimilco, substanciar el procedimiento con número de expediente O-160700-2016 de fecha 3 de noviembre de 2016, a fin de que los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en Avenida de las Torres número 147, colonia Ampliación Tepepan, Delegación Xochimilco, cuenten con registro de manifestación de construcción, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, lo cual se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-1336-2017.-----

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: -----

----- 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.-----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MB/COMRL

