

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **31 OCT 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-IO-118-SOT-105, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de noviembre de 2017, el Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción, en el predio ubicado en Calle Tepozanes número 3, Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 04 de diciembre de 2018.

Ahora bien, de los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 de enero, 05 de abril, 05 de junio y 23 de octubre, todos de 2018, se desprende que la ubicación de los hechos que motivaron la presentación de la denuncia que nos ocupa, corresponden a Calle Tepozanes 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, por lo que en adelante se entenderá el domicilio señalado en el último término, como la localización de los hechos investigados.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 23 Bis, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



de Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. 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 y uso de suelo)

a) Zonificación

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/2/25/R (Habitacional, 2 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 de enero, 05 de abril, 05 de junio y 23 de octubre, todos de 2018, en el predio ubicado en Calle Tepozanes número 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado de 5 niveles de altura, sin actividades constructivas y/o indicio que presuma su ejecución (ver imagen).-----

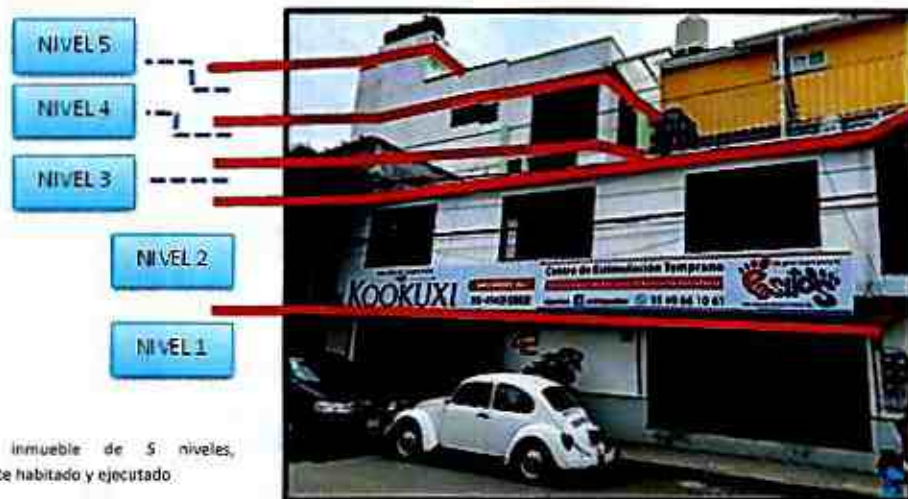


Imagen 1: Inmueble de 5 niveles, completamente habitado y ejecutado.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 23 de octubre de 2018

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-1382-DEDPOT-807, de fecha 29 de octubre de 2018, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Tepozanes número 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 158_571_06, se concluye lo siguiente: -----

- Le aplica la zonificación directa de es H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 432 m². -----
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco -----
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.75 un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.5.-----
- Cuenta con una superficie de 432 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de una viviendas, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 648 m², 324 m² de superficie máxima de desplante y 108 m² mínima de área libre, conforme lo estable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----
- El proyecto constructivo ejecutado en el predio ubicado en Calle Tepozanes número 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 158_571_06, rebasa en dos niveles los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco (...)" -----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio 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. Al respecto, una persona que se ostentó como propietaria del inmueble objeto de denuncia, compareció mediante el escrito con fecha de recepción en esta Entidad del día 11 de julio de 2018, mediante el cual aportó copia simple de las siguientes documentales:-----



1. Cuatro placas fotográficas, presuntamente relacionadas con los hechos manifestados.-----
2. Formato de Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de bajo impacto folio XOAVAP2017-08-230019139 y clave de establecimiento XO2017-08-23RAVBA00219139, con fecha 23 de agosto de 2017, para un establecimiento con giro de Ludoteca, Centro Comunitario y Cultural, denominado SALON DE EVENTOS KOO KUXI.-----
3. Constancia de Uso de Suelo, Alineamiento y Número Oficial, folio 0273, con fecha 16 de febrero de 1994, emitida por el Entonces Departamento del Distrito Federal.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 53549-151MOEV17, emitido en fecha 07 de agosto de 2017, por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----
5. Escritura pública número 4,922, emitida el 14 de junio de 1994, por el Titular de la Notaría Pública número 164, del entonces Distrito Federal.-----

Al respecto, 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 Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado que certifique como permitida la construcción de 5 niveles de altura en el predio objeto de denuncia. -----

b) Uso de suelo

Al respecto, mediante acta circunstanciada de llamada telefónica de fecha 29 de octubre de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría, hizo constar que en el predio investigado, opera un salón fiestas infantiles, el cual es arrendado al público general.-----

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, el uso de suelo de salones para fiestas infantiles, así como de salones para banquetes y fiestas en el predio objeto de investigación se encuentra prohibido.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno), en donde el uso de suelo de salones para fiestas infantiles, así como de salones para banquetes y fiestas, se encuentra prohibido.-----

Aunado a que no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura ni el uso de salón de fiestas.-----

Ahora bien, es atribución de las Alcaldías vigilar y verificar el cumplimiento de las disposiciones así como aplicar las sanciones que correspondan, entre otras en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción II y XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y 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 cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción.

De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 de enero, 05 de abril, 05 de junio y 23 de octubre, todos de 2018, en el predio ubicado en Calle Tepozanes número 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado de 5 niveles de altura, sin actividades constructivas y/o indicio que presuma su ejecución.-----

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 Tepozanes 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles de altura, 25% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno),



en donde el uso de suelo de salones para fiestas infantiles, así como de salones para banquetes y fiestas, se encuentra prohibido. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura ni el uso de salón de fiestas.-----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fechas 10 de enero, 05 de abril, 05 de junio y 23 de octubre, todos de 2018, en el predio ubicado en Calle Tepozanes número 42 (antes número 3), Colonia Ampliación San Marcos Norte, Alcaldía Xochimilco, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado de 5 niveles de altura, sin actividades constructivas y/o indicio que presuma su ejecución.-----
3. Se constató el funcionamiento de un salón de fiestas en el inmueble objeto de investigación, situación que se corroboró por el personal adscrito a esta Entidad mediante llamada telefónica en el número que ostenta la propaganda de la promoción de sus servicios.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, iniciar el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano y uso de suelo, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, conforme con los artículos 53 apartado A, número 12 fracción XI y apartado B inciso a) fracción XXII de la Constitución Política de la Ciudad de México, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fecha 05 de febrero de 2017, y vigente a partir del 17 de septiembre de 2018, así como con los artículos 29 fracciones II y XI, 32 fracción VIII y 71 fracción I de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.-----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección Generales Jurídica 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EMG/IGP/MRC/CRUG

