



Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 OCT 2021

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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3847-SOT-1471, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de septiembre de 2019, 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 que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan Callejón Abasolo número 20, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de octubre de 2019.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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 conservación patrimonial, construcción (ampliación) y ambiental (derribo de arbolado) como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Sin embargo, de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se identificaron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial y desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará el análisis correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de conservación patrimonial y desarrollo urbano (zonificación)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles, 40% de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Así mismo, se ubica dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En este sentido, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, dispone en su artículo primero que sus disposiciones son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de los habitantes de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México. -----

En esta tesitura, el desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano y las Normas de Ordenación, de conformidad con el artículo 33 fracciones II, III y V de dicha Ley. -----

Para cumplir con ese fin, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, en su apartado 4.4.2 Normas Generales de Ordenación, prevé la Norma General de Ordenación número 8, intitulada "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", la cual establece que las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados en la zonificación podrán ser celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido, y en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial. -----

Así mismo señala que los pretils en las azoteas no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida, siempre y cuando no sean mayores a 1.5 metros de altura. -----

En el presente expediente de investigación, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo dos reconocimientos de hechos, en los que se constató un inmueble de 2 niveles, de los cuales el primer nivel se encuentra habitado, el segundo nivel en obra negra, en un primer momento, y un pretil en la parte frontal del tercer nivel, hasta el avance de la obra de los dos niveles concluidos y en la sección posterior de este nivel se observó el desplante de dos muros a base de block, sin que se encuentren proyectados vanos en lo mismos, así mismo no se observa habilitado de varillas de acero para el colado de losa. -----

En este sentido, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado,



Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

ubicado en Callejón Abasolo número 20, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, sin que a la emisión de la presente se haya contado con respuesta a dicho requerimiento.

Por otro lado, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no emitió Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial para el predio de mérito.

En este sentido, de lo constatado en los reconocimientos de hechos y de las documentales con las que se cuenta, se desprende que en el predio denunciado se realiza la intervención (ampliación) de un inmueble, la cual requiere y no cuenta con dictamen en materia de conservación patrimonial; así mismo, la construcción ubicada en la azotea del inmueble, si bien no cuenta con las características de ser habitable, al no poder constata la altura y el uso que se le da al mismo, se desconoce si cumple con la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles", aplicable para el citado predio.

En conclusión, existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que los trabajos para la construcción del segundo nivel no contaron con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así como de la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".

2. En materia de construcción (ampliación)

El artículo 1º del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que sus disposiciones y las de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables.

Por otro lado, el artículo 50 del citado Reglamento establece que una vez registrada la manifestación de construcción, la autoridad revisará los datos y documentos ingresados y verificará el desarrollo de los trabajos, en los términos establecidos en los artículos 244 y 245 del presente Reglamento.

A su vez, el artículo 53 en relación con su fracción I inciso b), del citado Reglamento, prevé los requisitos que se deben cumplir para registrar las manifestaciones de construcción tipos B y C, entre los que se encuentra contar con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, Certificado Único de Zonificación del Suelo Digital o Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, los cuales deberán ser



Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

verificados y firmados por el Director Responsable de Obra y/o Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico, en su caso, así mismo en su fracción IV párrafo 3, señala que cuando las construcciones se encuentren en Áreas de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, se requerirá el dictamen técnico favorable de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. -----

De igual forma el artículo 28 del Reglamento en mención establece que no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, en zonas que hayan sido determinadas como Áreas de Conservación Patrimonial por el Programa, o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo con el catálogo publicado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en los Programas de Desarrollo Urbano, sin recabar previamente la autorización de la Secretaría.-----

Personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo dos reconocimientos de hechos, en los que se constató un inmueble de 2 niveles, de los cuales el primer nivel se encuentra habitado, el segundo nivel en obra negra, en un primer momento, y un pretil en la parte frontal del tercer nivel, hasta el avance de la obra de los dos niveles concluidos y en la sección posterior de este nivel se observó el desplante de dos muros a base de block, sin que se encuentren proyectados vanos en lo mismos, así mismo no se observa habilitado de varillas de acero para el colado de losa. -----

En este sentido, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado, ubicado en Callejón Abasolo número 20, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, sin que a la emisión de la presente se haya contado con respuesta a dicho requerimiento. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que no cuenta con antecedente alguno de Registro de Manifestación de Construcción para el predio de mérito. -----

En atención a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de Verificación en materia de construcción (ampliación), sin que a la emisión de la presente se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, la construcción del segundo nivel en el inmueble de mérito no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que autorice los trabajos de ampliación, incumpliendo con lo establecido en los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, ejecutar la visita de verificación solicitada en materia de construcción (ampliación), así como imponer las medidas y sanciones procedentes. -----

3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado en el predio objeto de investigación. -----

Cabe señalar que del 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, 85 fracción X y 89 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

-----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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.

JANC/WPB/DAY



Expediente: PAOT-2019-3847-SOT-1471

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Callejón Abasolo número 20, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles, 40% de área libre, densidad Muy Baja, 1 vivienda cada 200 m² de terreno).
Adicionalmente, se localiza dentro de Área de Conservación Patrimonial, por lo que está sujeto a la aplicación de la Norma de Ordenación número 4, en Áreas de Actuación, cualquier intervención requiere Dictamen Técnico favorable emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 2 niveles, de los cuales el primer nivel se encuentra habitado, el segundo nivel en obra negra, en un primer momento, y un pretil en la parte frontal del tercer nivel, hasta el avance de la obra de los dos niveles concluidos y en la sección posterior de este nivel se observó el desplante de dos muros a base de block, sin que se encuentren proyectados vanos en lo mismos, así mismo no se observa habilitado de varillas de acero para el colado de losa.
3. Existen incumplimientos en materia de desarrollo urbano por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, toda vez que los trabajos para la construcción del segundo nivel no contaron con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación, referente a Áreas de Conservación Patrimonial, así como de la Norma General de Ordenación número 8 "Instalaciones permitidas por encima del número de niveles".
5. La construcción del segundo nivel en el inmueble de mérito no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni con Dictamen Técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que autorice los trabajos de ampliación, incumpliendo con lo establecido en los artículos 28 y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, ejecutar visita de verificación solicitada en materia de construcción (ampliación) al predio objeto de denuncia, así como imponer las sanciones procedentes.
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató derribo de arbolado en el predio objeto de investigación.

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: