



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 2021**

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4166-SOT-1551, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 16 de octubre 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 presuntas contravenciones en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) derivado de los trabajos que se realizan en el predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces, número 10, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimiento de hechos, se notificó al presunto responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes 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, V, 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, y 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La persona denunciante señaló que el sitio de denuncia es el ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces número 10, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco. -----

De las constancias que integran el expediente de interés se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces número 28, junto al número 10, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco. -----

Por lo anterior, en lo sucesivo se tendrá que el sitio de denuncia es el ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

cruces número 28, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano y ambiental, por lo cual se hizo el estudio 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.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva y protección a colindancias) y ambiental, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, La Ley Ambiental de Protección a la Tierra, el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigente para la Ciudad de México; las normas técnicas complementarias, así como el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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), construcción (obra nueva y protección de colindancias) y ambiental.

El artículo 1º de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece las bases de la política de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial por lo que en su artículo 3 fracciones XXV y XXVI dispone que el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano establecerá la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación de la Ciudad de México; y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano será solo en áreas específicas con condiciones particulares. -----

Aunado a lo anterior el artículo 33 de la Ley en cita, señala que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través del Programa General de Desarrollo Urbano, Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de Desarrollo Urbano, Áreas de Gestión Estratégica y las Normas de Ordenación. -----

Así mismo el artículo 43 de la misma Ley enuncia, que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas en cuanto al uso y aprovechamiento de los bienes inmuebles ubicados en la Ciudad de México. -----

Por su parte el artículo 92 de la Ley de referencia señala que se entiende por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----

El artículo 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que **la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder de entre otras actividades, demoler una obra.** -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

Asimismo, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

En materia ambiental, el artículo 46 fracciones III y VII de la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México, dispone que las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren autorización de impacto ambiental y de riesgo, previo a la realización de las mismas, entre dichas obras o actividades se encuentran las obras y actividades que pretendan realizarse en áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas, así como las obras y actividades que se establezcan en el programa de ordenamiento ecológico. -----

Además, el Artículo 58 Bis de la Ley en comento, refiere que la Declaratoria de Cumplimiento Ambiental es el documento firmado por el interesado bajo protesta de decir verdad, a través del cual se comunica a la Secretaría sobre la realización de entre otras actividades de demolición. -----

Ahora bien, de conformidad con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente de la Ciudad de México, el predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces, número 28, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se encuentra en Suelo de Conservación aplicándole la zonificación AE (Agroecológico), donde el uso del suelo para vivienda no aparece como permitido. -----

De conformidad con la versión digital simplificada del plano para difusión con clave E3, Zonificación y Normas de Ordenación, del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Xochimilco, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) y **HRB** (Habitacional Rural de Baja Densidad), donde el uso del suelo permitido queda sujeto lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces, número 28, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, coordenadas X:486353, Y:2128406, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio delimitado con malla ciclónica en el que se colocó un letrero con el numeral 28, al interior se estaba llevando a cabo una construcción de hasta ese momento 2 niveles de altura, en obra negra, no exhibía ningún letrero de obra o lona rotulada que especificara las características del proyecto en ejecución. -----

Por lo anterior, se notificó oficio PAOT-05-300/300-516-2020, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya recibido respuesta. -----

En esas consideraciones y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría tuvo a bien, solicitar a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, si para el predio de interés, se tramita Licencia de Construcción Especial u otro instrumento, quien mediante oficio XOCH13-DML-0440-2020, informó que no cuenta con ningún trámite o antecedente en materia de construcción, por lo que a petición de esta Entidad dio vista a la Dirección -----



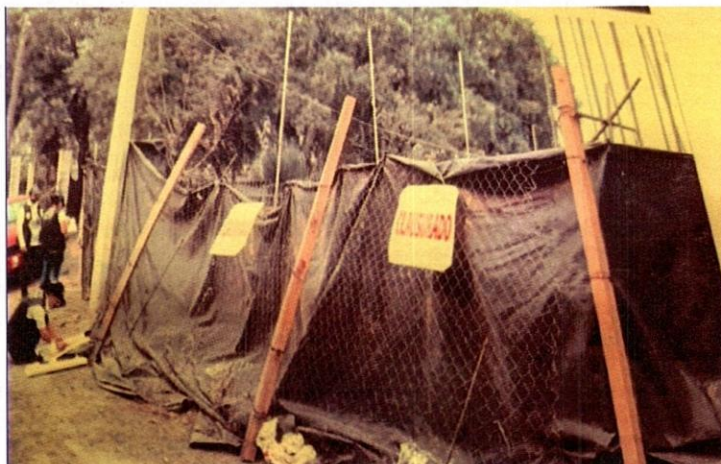
EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

General Jurídico y de Gobierno de esa demarcación territorial, para que realizara las acciones procedentes.--

Por otro lado, la persona denunciante anexó a su escrito de denuncia diversas imágenes de la obra que se realiza en el predio de interés, de la cuales se identificó que los trabajos de excavación y construcción se ejecutan sin contar con las medidas de seguridad para proteger las colindancias del predio, por lo que señaló que se afectaron las características y condiciones de las construcciones colindantes, como a continuación se muestra: -----



Adicionalmente a lo anterior, de las documentales anexas por la persona denunciante, se desprende que la obra denunciada, fue sujeta a procedimientos de verificación por parte de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, bajo el expediente O-160155-2019, concluido mediante resolución administrativa, en la que se determinó, imponer una sanción pecuniaria, la clausura total de la construcción, así como la demolición de la obra realizada, por lo que resultó procedente imponer la clausura como a continuación se muestra: -----



En esas consideraciones, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321

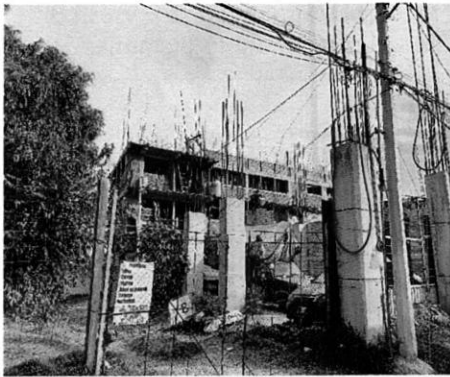
Página 4 de 7



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de las visitas de verificación realizadas en el predio objeto de denuncia, así como instrumentar una nueva visita de verificación por la obra en proceso con la finalidad de cumplir y hacer cumplir lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que se constató que los trabajos de construcción continuaron, sin que a la fecha de la emisión del presente se haya recibido respuesta. -----

Por otro lado, a efecto de constatar el estado de la obra en proceso, personal de esta Entidad con fecha 11 de noviembre de 2021, realizó nuevo reconocimiento de hechos, constando que la obra continua avanzando y que hasta el momento está constituida por un edificio de 3 niveles de altura en obra negra, con el apuntalamiento de muros y castillos para un cuarto nivel, identificando a un grupo de trabajadores realizando actividades propias de la construcción, sin que fuera posible identificar alguna clausura o suspensión en el predio como a continuación se muestra: -----



En esas consideraciones, y atendiendo al **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente de la Ciudad de México, el predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces, número 28, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se encuentra en Suelo de Conservación aplicándole la zonificación AE (Agroecológico), donde no aparece como permitido el uso habitacional, no obstante, lo anterior al momento se está edificando una construcción de 3 y 4 niveles que no cuenta con ninguna documental en materia de ordenamiento ambiental y urbano, misma que de conformidad con lo informado por la persona denunciante representa un riesgo para las personas y sus bienes colindantes. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, en su caso hacer cumplir lo concluido en la resolución administrativa emitida dentro del expediente O-160155-2019, reponer la medida de seguridad que se haya impuesto y realizar las acciones legales procedentes, por el quebrantamiento de la clausura, lo cual constituye un delito en materia penal. -----

De modo similar, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, con la finalidad de conservar y evitar daños al suelo de conservación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

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 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. De conformidad con el **Programa General de Ordenamiento Ecológico** vigente de la Ciudad de México, el predio ubicado en 3ª Cerrada de Camino a las cruces, número 28, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, coordenadas X:486353, Y:2128406, se encuentra en Suelo de Conservación aplicándole la zonificación AE (Agroecológico), donde el uso del suelo habitacional no aparece como permitido. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **PRA** (Producción Rural Agroindustrial) y **HRB** (Habitacional Rural de Baja Densidad), donde el uso del suelo permitido queda sujeto lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares. -----

2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio en el que se están llevando a cabo trabajos de construcción de hasta el momento un edificio de 3 niveles con el apuntalamiento de muros y castillos para un cuarto nivel, sin que durante la última diligencia realizada se constatará alguna medida precautoria en el predio. -----
3. La obra en proceso no cuenta con las medidas de seguridad para la protección de las construcciones colindantes, por lo que se afectaron las características y condiciones de las mismas, conforme a lo informado por la persona denunciante, por lo que afecto de mejor proveer, corresponde la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Xochimilco, emitir el dictamen u opinión técnica correspondiente, mediante la cual se determinen las condiciones de riesgo que representa la obra en ejecución en relación con las personas y sus bienes que colindan con el predio de interés. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, en su caso hacer cumplir lo concluido en la resolución administrativa emitida dentro del expediente O-160155-2019, reponer la medida de seguridad que se haya impuesto y realizar las acciones legales procedentes, por el quebrantamiento de la clausura, lo cual constituye un delito en materia penal. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental, imponiendo las medidas precautorias y sanciones procedentes, con la finalidad de conservar y evitar daños al suelo de conservación. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4166-SOT-1551

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, ambas de la Alcaldía Xochimilco y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente y 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/JDNN/IXCA

Handwritten signature or mark, possibly "J. B. Smith" or similar, in cursive script.