



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 NOV 2022**

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-2022-1385-SOT-315, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de marzo de 2022, y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Nezahualcóyotl número 32 (antes Mz 2 Lt 3), colonia La Noria, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante acuerdo de fecha 18 de marzo 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó documentación a las partes y autoridades competentes, la visita de verificación correspondiente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias mediante los medios autorizados para dichos efectos, en términos de los artículos 5 fracción VI y VII, 15 BIS 4 fracciones II, III y V, 18, 25 fracciones I, IV, V y VIII y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento. -----

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

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (impacto urbano), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como 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 (impacto urbano), construcción (demolición y obra nueva) y ambiental (ruido)

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en calle Nezahualcóyotl número 32 (antes Mz 2 Lt 3), Colonia La Noria, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en calle Nezahualcóyotl número 32 (antes Mz 2 Lt 3), colonia La Noria, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó un predio con un frente de aproximadamente 6 metros, en el que se realizaban actividades de construcción consistentes en la colocación de un firme de concreto, el levantamiento de muros de tabique y castillos sin colar, sin que se exhibiera letrero de obra y sin que se percibieran emisiones sonoras estridentes durante los trabajos constatados. -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2097-2022 dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director 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 emisión de la presente se haya obtenido respuesta. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; realizó la búsqueda del predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes a pie de calle del mismo, observando que en abril de 2019 existía un cuerpo constructivo de

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS

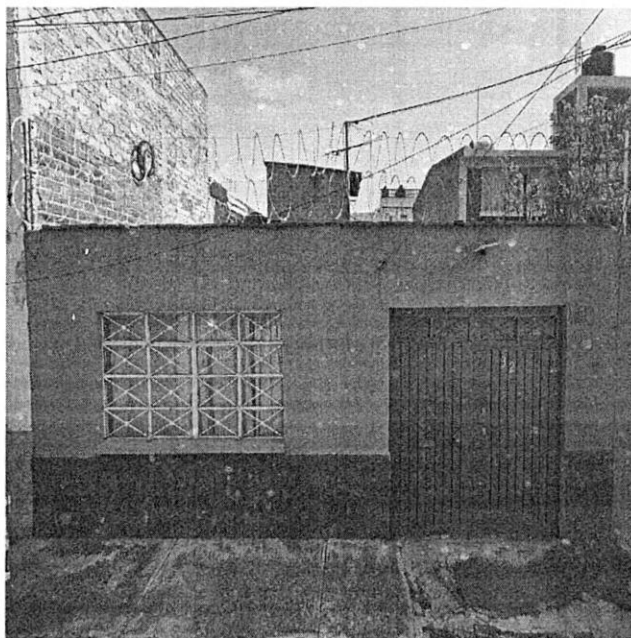


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

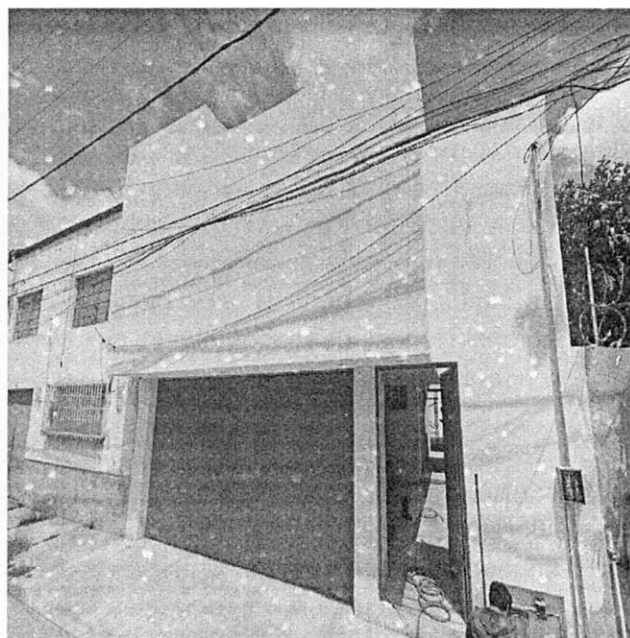
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

un nivel de altura, mismo que fue demolido y en su lugar se edificó una obra nueva como se observa a continuación: -----

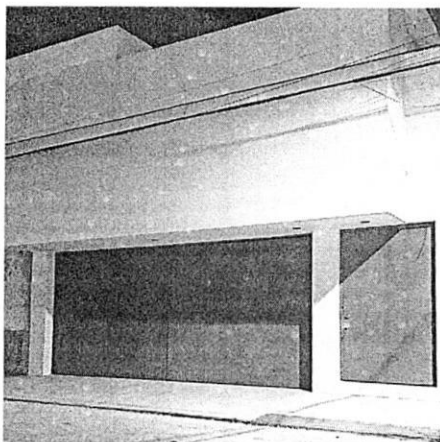


Fuente: Google Maps
Abril 2019



Fuente: Google Maps
Septiembre 2022

De las últimas actuaciones realizadas por esta Subprocuraduría, se tiene que en el sitio denunciado, se edificó un cuerpo constructivo de aproximadamente 9 metros de altura, como se muestra a continuación:





GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

En esas consideraciones y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes y/o trámites para la demolición y obra nueva realizada en el predio objeto de investigación, quien mediante oficio XOCH13-DGO-0725-2022, informó que de la búsqueda realizada en los registros y archivos existentes no se encontraron antecedentes para el sitio de interés, por lo que mediante oficio XOCH13-DGO-0724-2022, solicitó realizar visita de verificación a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial. -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra en ejecución, a fin de que las actividades de construcción cuenten con las autorizaciones correspondientes y cumplan con lo establecido en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Por otro lado, de conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal vigente, el dictamen de impacto urbano tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación. -----

Ahora bien, de conformidad con el artículo 86 del Reglamento en cita, se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, en los siguientes casos:

"A) Dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental, cuando se pretendan ejecutar:

- I. Proyectos de vivienda con más de 10,000 metros cuadrados de construcción;*
- II. Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 metros cuadrados de construcción;*
- III. Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento) con más de 5,000 metros cuadrados de construcción; y*
- IV. Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.*

B) Únicamente Dictamen de impacto urbano en los siguientes casos:

- I. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

En este caso además del dictamen de impacto urbano, se debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley de Hidrocarburos; y

II. Crematorios"

En esas consideraciones, la construcción objeto de investigación no se encuentra dentro de los supuestos de obras que requieren contar con dictamen de impacto urbano. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en calle Nezahualcóyotl número 32 (antes Mz 2 Lt 3), colonia La Noria, Alcaldía Xochimilco, se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente y la construcción de uno nuevo, sin que para ello se tramitara previamente la Licencia de Construcción Especial para Demolición y la Manifestación de Construcción correspondiente, por lo que se incumple lo previsto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-7242-2022. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace a constatar que el inmueble respeta las superficies de desplante, área libre y de construcción permitidas, y en caso contrario imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

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, 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 Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en calle Nezahualcóyotl número 32 (antes Mz 2 Lt 3), Colonia La Noria, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

2. En el predio denunciado se llevó a cabo la demolición del inmueble preexistente y la construcción de una vivienda de 9 metros de altura aproximadamente, sin que para ello se tramitara previamente la Licencia de Construcción Especial para Demolición y la Manifestación de Construcción correspondiente, conforme a lo informado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, por lo que se incumple lo previsto en los artículos 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, lo cual fue solicitado por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-7242-2022, remitiendo a esta Entidad el soporte documental que acredite el resultado de su actuación. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace a constatar que el inmueble respeta las superficies de desplante, área libre y de construcción permitidas, y en caso contrario imponga las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. En materia ambiental (ruido), no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran los expedientes en los 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 concluidos los expedientes en los 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 Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-1385-SOT-315

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/JDMM/ALCA

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 7 de 7

CIUDAD INNOVADORA
Y DE DERECHOS