



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 OCT 2024**

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, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2964-SOT-755, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 30 de mayo de 2022, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Nueva número 4, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de junio de 2022.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, 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 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, aplicables en



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco. -----

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: niveles).

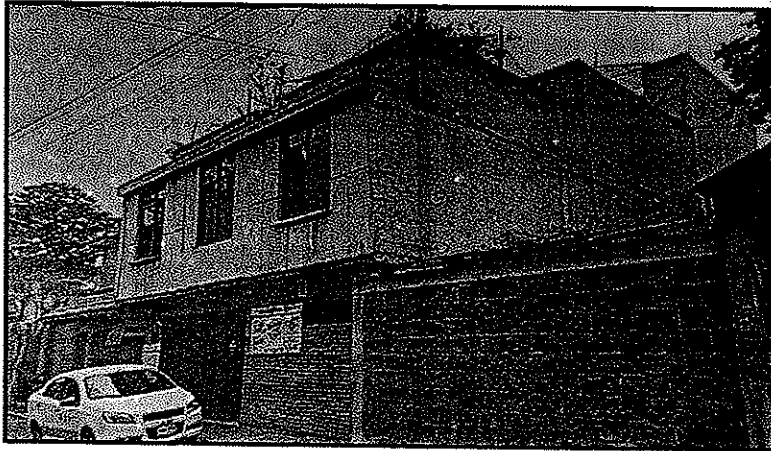
El artículo 9 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano es la unidad administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que tiene entre otros objetos expedir certificados en materia de usos de suelo a partir de la información contenida en su acervo registral. -----

Asimismo, el artículo 33 de dicho ordenamiento, prevé que la planeación del desarrollo urbano en la hoy Ciudad de México, se contiene en el Programa General de Desarrollo Urbano, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. -----

Adicionalmente, el multicitado ordenamiento prevé en su artículo 43 que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, así como en el Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le aplica la zonificación HC/2/35/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² ó 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente). -----

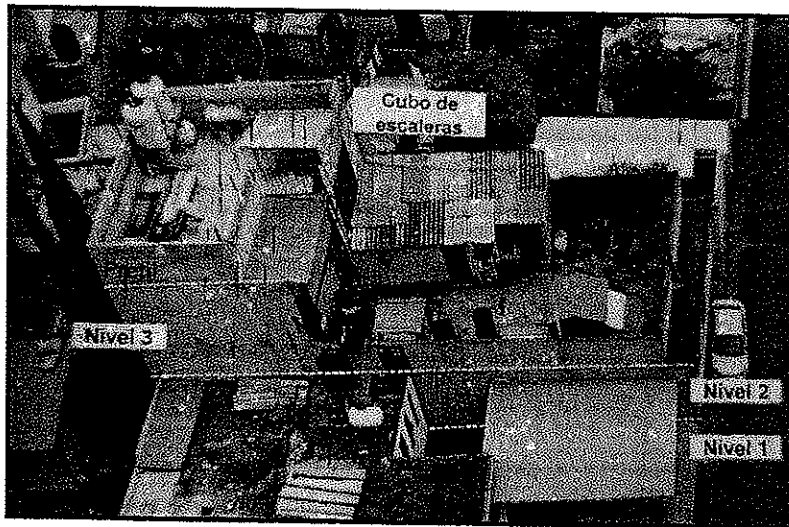
Durante un primer reconocimiento de hechos instrumentados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, un cuerpo constructivo habitado sin actividades de ejecución de obra, de cuatro niveles de altura, dos de ellos remetidos en relación con su alineamiento. No se constató letrero con datos de identificación de algún proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). -----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 13 de julio de 2022.

Imagen: inmueble investigado

Ahora bien, a efecto recabar elementos que permitieran determinar las características físicas del inmueble investigado, personal adscrito a esta de Subprocuraduría instrumentó un nuevo reconocimiento de hechos, diligencia en la que se realizó un sobrevuelo de dron y se obtuvieron placas fotográficas, en las que se identificó un inmueble habitado sin actividades de obra, de tres niveles de altura preexistentes, el ultimo nivel remetido en relación con el alineamiento del resto del inmueble. Asimismo, se identificó un elemento constructivo que por sus características corresponde a un cubo de escaleras.



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 13 de julio de 2024.

Imagen: inmueble investigado, conformado por tres niveles de altura y volumen en su azotea, correspondiente a cubo de escaleras

Adicionalmente, del análisis de las constancias que integran el expediente, y de conformidad con la normatividad aplicable en la materia, se desprende para el inmueble objeto de denuncia, lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HC/2/35/R (500) (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles de altura máxima, 35% mínimo de área libre, densidad R = una vivienda cada 500 m² de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 06 de mayo de 2005. -----

2. Considerando la zonificación HC/2/35/R (500), y la superficie de la fracción del predio donde se encuentra desplantado el inmueble denunciado de 168 m², en el mismo se permite una superficie máxima de construcción de 218.40 m², en 109.20 m² de superficie de desplante, 58.80 m² de área libre y la construcción de máximo una vivienda. -----
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 15 de julio de 2024, se identificó un inmueble de 3 niveles de altura que por conforme sus características físicas es preexistente. El nivel 3 se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. Además, el inmueble se encuentra habitado y no se observan trabajos de obra, equipo, material, personal de obra, ni letrero de obra. Se realizó vuelo de dron a fin de obtener elementos que ayuden a determinar las características físicas del inmueble. -----
4. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: -----
 - 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). -
 - 02 Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano. -----
 - 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo. -----
 - 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio. -----
 - 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. -----
 - 11 Calculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales. -----
 - 17 Vía pública y establecimientos subterráneos. -----
 - 18 Ampliación de construcciones existentes. -----
 - 19 Estudio de impacto urbano. -----
 - 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----



5. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: -----

- Subdivisión de predio. -----
- Lineamientos. -----
- Lineamientos de mobiliario urbano. -----
- Lineamientos de los Pavimentos banquetas y guarniciones. -----
- Vialidades en subsuelo de conservación. -----
- Lineamientos de vegetación. -----

6. Del análisis espacio temporal de las imágenes satelitales y de vistas de calle comprendidas de los años 2009 a 2024 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, se identificó lo siguiente: -----

- En el año 2009, se observa en el predio el desplante de una construcción de 1 nivel de altura que cuenta con un patio en el costado poniente.
- En el año 2015, se observa la construcción de 2 niveles adicionales, construyendo un total de 3 niveles de altura, de los que el nivel 3 se encuentra remetido respecto al alineamiento de la calle. -----
- En el año 2022, se observa la ampliación de la superficie de construcción en el costado poniente del predio, conservando los 3 niveles de altura. -----
- En el año 2024, no se observan cambios exteriores respecto al año 2022. -----

7. De lo identificado en el estudio espacio temporal se desprende que la edificación es preexistente, y desde el año 2015 contaba con 3 niveles de altura conforme a lo identificado en el año 2024. En razón de lo anterior, el inmueble contaba con un nivel adicional a los permitidos desde el año 2015, rebasando en uno la zonificación aplicable HC/2/35/R (500). ----

Por otra parte, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-05452-2022, en fecha 17 de junio de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara documentales que acrediten la legalidad de los hechos objeto de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

investigación, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

En razón de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-05526-2022 de fecha 23 de junio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la entonces Dirección General de Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con antecedente de emisión de Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades que acredite niveles adicionales a los asignados en la zonificación aplicable, y en su caso remitir copia certificada del mismo.-----

En respuesta, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DG/266/2022, de fecha 28 de junio de 2022, la persona titular de la Dirección de Geomática de la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que de la búsqueda en el sistema de expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de Usos del Suelo Digital (CUZUS Digital), no se localizó antecedente para el predio investigado. -----

Adicionalmente, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/2677/2022, emitido en fecha 18 de agosto de 2022, la persona titular de la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría que de la búsqueda realizada en los archivos de esa Secretaría, no localizó antecedente de solicitud de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo en las diferentes modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, para el predio objeto de investigación. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente al rubro citado, se desprende que la construcción del inmueble investigado cuenta actualmente con tres niveles de altura, situación que no se apega a la zonificación aplicable HC/2/35/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m2 ó 1000 m2 de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, **que certifique como permitido los niveles con los que cuenta el inmueble.**-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio investigado, y valorar en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

administrativa emitida por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

Así también, el Reglamento referido dispone en su artículo 48 que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, 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. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos instrumentados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, un cuerpo constructivo habitado sin actividades de ejecución de obra, de cuatro niveles de altura, dos de ellos remetidos en relación con su alineamiento. No se constató letrero con datos de identificación de algún proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). -----

Ahora bien, a efecto recabar elementos que permitieran determinar las características físicas del inmueble investigado, personal adscrito a esta de Subprocuraduría instrumentó un nuevo reconocimiento de hechos, diligencia en la que se realizó un sobrevuelo de dron y se obtuvieron placas fotográficas, en las que se identificó un inmueble habitado sin actividades de obra, de tres niveles de altura preexistentes, el ultimo nivel remetido en relación con el alineamiento del resto del inmueble. Asimismo, se identificó un elemento constructivo que por sus características corresponde a un cubo de escaleras. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

Por lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-05452-2022, en fecha 17 de junio de 2022, dirigido al propietario, poseedor, encargado y/o Director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara documentales que acrediten la legalidad de los hechos objeto de investigación, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa, haya ejercido su derecho dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

En virtud de lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-05596-2022, de fecha 27 de junio de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción investigadas.-----

En respuesta, mediante los oficios XOCH13-DGO-0723-2022 y XOCH13-DGO-0722-2022 de fecha 30 de junio de 2024, la titular de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía de Xochimilco, hizo de conocimiento a esta Subprocuraduría que fue realizada la búsqueda en los registros y archivos existentes de la Subdirección de Manifestaciones y Licencias de Construcción y de la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones, Alineamientos y Números Oficiales, identificando que para el predio investigado no se ostenta ni detenta antecedente de Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial de Construcción en ninguna de sus modalidades, así como Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, para el predio investigado.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción preexistente ejecutada en el predio objeto de denuncia incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que las acreditará, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de denuncia y valorar en la substanciación de su procedimiento las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con tres niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 Nueva número 4, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación directa HC/2/35/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 35% mínimo de área libre, densidad restringida: una vivienda cada 500 m² ó 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de niveles de altura adicionales a la zonificación aplicable al lugar. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos instrumentados por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar desde las inmediaciones del predio objeto de denuncia, un proyecto constructivo de tres niveles de altura. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), en el predio investigado, y valorar en la substanciación de su procedimiento, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2964-SOT-755

la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----

4. La construcción preexistente ejecutada en el predio objeto de denuncia incumplió el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que las acreditará, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, instrumentar el procedimiento de verificación en materia de construcción en el inmueble objeto de denuncia y valorar en la substanciación de su procedimiento las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente, de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con tres niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambas de la Alcaldía Xochimilco, así como a la Instituto de Verificación Administrativa 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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; 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

JANC/CRLG

