



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3845-SOT-1469  
y acumulado PAOT-2019-3945-SOT-1498

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 FEB 2020**

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3845-SOT-1469 y acumulado PAOT-2019-3945-SOT-1498, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

Con fechas 23 de septiembre de 2019 y 30 de septiembre de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 5 de Mayo número 345 y/o 115 Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 04 y 11 de octubre de 2019, respectivamente.-----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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.-----

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de construcción (demolición), 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.-----

### 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 (uso de suelo y zonificación) y construcción (obra nueva y demolición) como son: la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes en 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:-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3845-SOT-1469  
y acumulado PAOT-2019-3945-SOT-1498

## 1. Construcción (demolición y obra nueva)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y 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. -----

Al respecto, el artículo 57 del citado Reglamento prevé las modalidades de licencias de construcción especial y en su fracción IV refiere las destinadas a demoliciones. -----

Así mismo, 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. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% máximo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada de 200 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desde vía pública un predio delimitado por muros de mampostería parte de estos se observan con rastros de demolición, así como se observaron intervenciones al interior (demolición), sin poder precisar el momento en que se realizaron, así como no se constataron trabajos constructivos (obra nueva) -----

Sobre el particular, 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, ubicado en Calle 5 de Mayo número 345 y/o 115, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya desahogado dicho requerimiento. -----

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, mediante oficio de fecha 4 de diciembre de 2019, informo que no encontró antecedente alguno en Materia de Construcción para el predio en cuestión. -----

Por lo que, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, ejecutar visita de verificación en materia de construcción al predio de referencia, sin que a la emisión de la presente se haya contado con respuesta. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3845-SOT-1469  
y acumulado PAOT-2019-3945-SOT-1498

En conclusión, los trabajos que se ejecutaron en el predio objeto de investigación, consistente en la demolición parcial del inmueble preexistente no cuentan con Licencia de Construcción Especial para demolición, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación solicitada en materia de construcción (demolición y obra nueva), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

## 2. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano vigente para la Ciudad de México, prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

En el caso de investigación al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% máximo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada de 200 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el uso de suelo que se ejerce en el predio ni elementos constructivos de los cuales se advierta el aprovechamiento que se ejerce (potencial de desarrollo), por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en esta materia. -----

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 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 INVESTIGACION

1. Al predio ubicado en Calle 5 de Mayo número 345 y/o 115, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% máximo de área libre, densidad Muy Baja, una vivienda cada de 200 m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató desde vía pública un predio delimitado por muros de mampostería de piedra parte de estos se observan con rastros de demolición, así como se observaron intervenciones al interior (demolición), sin poder precisar el momento en que se realizaron, sin constatar trabajos constructivos (obra nueva). -----
3. Los trabajos que se ejecutaron en el predio objeto de investigación, consistente en la demolición parcial del inmueble preexistente no cuentan con Licencia de Construcción Especial para demolición, incumpliendo lo dispuesto en el artículo 57 fracción IV del Reglamento de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-3845-SOT-1469  
y acumulado PAOT-2019-3945-SOT-1498

Construcciones para la Ciudad de México. -----

4. Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación solicitada en materia de construcción (demolición y obra nueva), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. No se constató el uso de suelo que se ejerce en el predio ni elementos constructivos de los cuales se advierta el aprovechamiento que se ejerce (potencial de desarrollo), por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en esta materia. -----

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: -----

----- **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 las personas denunciantes así como a la Alcaldía Xochimilco. -----

**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. -----

JANC/WPB/DAV

Medellín