



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2022**

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-2020-1705-SOT-444, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 28 de julio de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), por la obra en el predio ubicado en Cerrada sin nombre Zona 1 Lote 2-F Manzana 35 con cuenta catastral 158_523_07, Colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas 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, 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 90 de su Reglamento.

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.

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 (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo



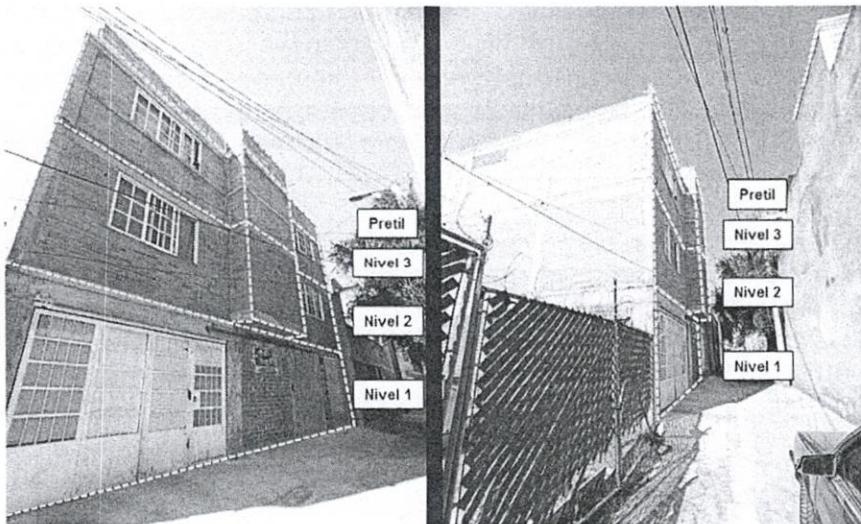
Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

Urbano de Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. 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)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/2/40/R500 (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad R una vivienda por cada 500 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de Noviembre de 2021, se constató un inmueble de 3 niveles, que por sus características constructivas se puede inducir que se realizaron trabajos de ampliación, toda vez que se observa el cambio de materiales y desgaste por intemperismo, es de referir que se observó la existencia de 5 medidores. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 19 de noviembre de 2021

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2021-98-DEDPOT-98, de fecha 01 de diciembre de 2021, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente: -----

"(...)

1. *La aplica la zonificación directa HC/2/40/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda por cada 500*



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 06 de mayo de 2005.

2. *Del reconocimiento de hechos de fecha 19 de noviembre de 2021 realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 3 niveles de altura en el que se realizaron trabajos de ampliación, toda vez que se observa el cambio de materiales de construcción en los niveles 2 y 3, ya que el nivel 1 fue construido con tabique gris y los niveles 2 y 3 con ladrillo rojo recocido, asimismo se observó desgaste por intemperismo en la planta baja consistente en humedad en el marco de la puerta del primer nivel así como en los muros perimetrales. Finalmente sobre el costado poniente de la azotea del inmueble se observó un elemento superior es decir un pretil construido con el mismo material de los niveles 2 y 3.*

3. *Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:*

- 1.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
- 2.-Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano
- 4.-Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
- 7.-Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio
- 8.-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 estacionamientos 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

Asimismo, le aplican las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

- Subdivisión de un predio
- Lineamientos
- Lineamientos de Mobiliario Urbano
- Lineamientos de los Pavimentos banquetas y guarniciones
- Vialidades en suelo de conservación
- Lineamientos de la vegetación

4. *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente dictamen técnico cuenta con una superficie de 147 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda en 2 niveles de altura, con una superficie máxima de construcción de 176.4 m², en 88.2 m² de superficie de desplante y 58.8 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.*

5. *De conformidad con lo constatado durante el reconocimiento de hechos y las densidades e intensidades permitidas en el predio, se desprende que el inmueble de 3 niveles de altura*



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

desplantado en el predio, excede en 1 nivel la zonificación aplicable, consistente en 2 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco. (...)".

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 29 de noviembre de 2021, una persona que omitió referir la calidad en la que se ostenta, manifestó que no ha podido hacer trámite alguno ante la Alcaldía.-----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría, si para el predio objeto de investigación, emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades que certifique la construcción de 3 niveles; sin respuesta.-----

1 Asimismo, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles. -----

2 Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, de igual forma valorar la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; sin respuesta.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/2/40/R y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 3 niveles de altura.-----

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 libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, 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.-----



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de noviembre de 2021, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, que por sus características constructivas se puede inducir que se realizaron trabajos de ampliación, toda vez que se observa el cambio de materiales y desgaste por intemperismo, no se observó letrero con datos de la obra, dicho inmueble se encuentra habitado.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. En respuesta, mediante correo electrónico de fecha 29 de noviembre de 2021, una persona que omitió referir la calidad en la que se ostenta, manifestó que no ha podido hacer trámite alguno ante la Alcaldía.-----

En virtud de lo anterior, 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 (remodelación y ampliación), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio XOCH13-DGO-1107-2021, informó que no se ostenta ni detenta información de Registro de Manifestación de Construcción, de igual manera refirió que dará vista a la Dirección General e Asuntos Jurídicos y de Gobierno a efecto de que inicie el procedimiento administrativo de verificación del predio de interés, con el oficio número XOCH13-DGO-1049-2021-----

Al respecto esta Entidad solicitó a Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente; sin respuesta.-----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Xochimilco ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin respuesta.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas (ampliación del tercer nivel) ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicio Urbanos de la Alcaldía Xochimilco ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 Cerrada sin nombre zona 1, lote 2-F, manzana 35, Colonia San Lorenzo La Cebada, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le corresponde la zonificación HC2/40/R (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad R una vivienda cada por cada 500 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 19 de Noviembre de 2021, se constató un inmueble de 3 niveles, que por sus características constructivas se puede inducir que se realizaron trabajos de ampliación, toda vez que se observa el cambio de materiales y desgaste por intemperismo, es de referir que se observó la existencia de 5 medidores, dicho inmueble se encuentra habitado. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar procedimiento de verificación, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como 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, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano. -----
4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco instrumentar acciones de verificación, valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad



Expediente: PAOT-2020-1705-SOT-444

y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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: -----

----- R E S U E L V E -----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y Obras y Desarrollo Urbano ambas de 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RCV