



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 MAR 2024**

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 VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-4056-SOT-1086, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de julio de 2022, una persona que en apego a lo dispuesto por el 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, en el predio ubicado en calle Andador Guerrero Sur número 10, Colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de julio de 2022. —

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó a la persona responsable de los hechos denunciados, se solicitó 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 fracciones I, VI, V, y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, IV, XII y XIII, 25 fracciones III, IV BIS y V, 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. —

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La persona denunciante señaló que el sitio de denuncia es el predio ubicado en Andador Guerrero Sur número 10, colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta. —

De las constancias que integran el expediente de interés y de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en calle Andador Guerrero Sur número 12, colonia Barrio de Xochitepetl, San Antonio Tecomitl, Alcaldía Milpa Alta. —



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

Por lo anterior, la substanciación de la denuncia que por esta vía se atiende se realizó para el predio ubicado en Andador Guerrero Sur número 12, colonia Barrio de Xochitepetl, San Antonio Tecomitl, Alcaldía Milpa Alta. -----

Ahora bien, de las ultimas documentales aportadas por la persona denunciante, se tiene que en el inmueble edificado ostenta la una placa rotulada con el número 29. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación (niveles)) y construcción, como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, las normas técnicas complementarias, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Milpa Alta. -----

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

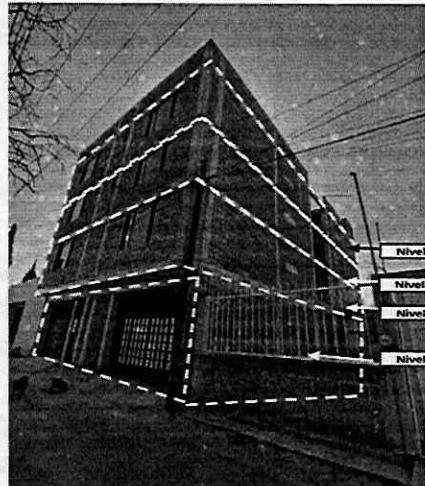
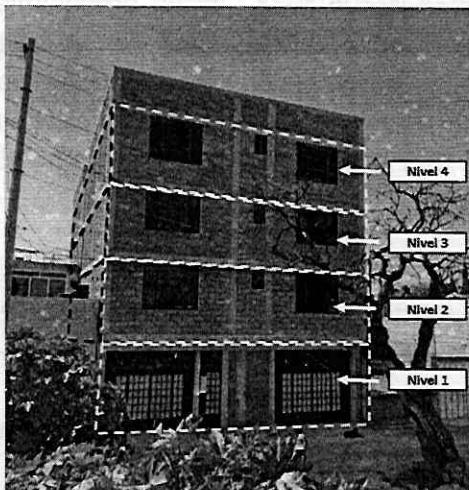
1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación (niveles) y construcción

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Milpa Alta publicado en el Diario Oficial de la Ciudad de México el 19 de julio de 2011, el sitio ubicado en calle Andador Guerrero Sur número 12 y/o 29, Colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta, le aplica la zonificación **HR 3/40/MB** (Habitacional Rural, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 120 m² de la superficie total del terreno). -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del sitio objeto de denuncia, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que se observaron 2 edificios de 4 niveles construidos a base de block, trábes, castillos colados y losa entrepisos. La obra no exhibía letrero de Licencia de Construcción Especial, y de la última diligencia realizada se encontraba concluida y habitada, como se observa a continuación. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086



FUENTE: PAOT

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, se notificó oficio PAOT-05-300/300-8739-2022 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 acreditará la legalidad del edificio construido. Al respecto, en atención al oficio referido una persona se presentó en las instalaciones de esta Entidad y manifestó que no cuentan con algún documento que acredite la construcción, aunado a que tienen un procedimiento administrativo ante la Alcaldía Milpa Alta, sin que a la fecha haya aportado alguna documental que avale los trabajos que se realizan.

En esas consideraciones y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8742-2022, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Milpa Alta, informar si cuenta con antecedentes para los trabajos realizados en el inmueble de interés, a lo que mediante oficio AMA/DGODU/3744/2022, dicha Dirección General informó que después de haber efectuado una búsqueda exhaustiva en sus archivos **no existen antecedentes de registro, ni trámite alguno ingresado** que corresponda al inmueble en cuestión.

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-8744-2022 se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Milpa Alta, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables considerando la clausura de la obra, por no contar previamente a iniciar las actividades constructivas con la Licencia de Construcción Especial, aunado que excede los niveles permitidos.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

Al respecto, dicha Dirección informó mediante oficio DGGAJ/2205/2022, inició procedimiento de verificación administrativa bajo el expediente SVRC/117/2022 y ordenó realizar la visita de verificación en materia de construcción, misma que fue ejecutada por el personal especializado en funciones de verificación, de la que se levantó el acta de verificación en la que se hizo contar que no exhibió documento alguno que ampara la legal construcción de la obra, por lo que implementó la medida cautelar y de seguridad de suspensión total de obra.-----

Aunado a lo anterior, mediante oficio DGGAJ/2752/2022, informó que ordenó una inspección ocular y reposición y/o ampliación de sellos de suspensión, señalando que la medida cautelar permanece vigente y se emitirá la resolución administrativa correspondiente. -----

Por otro lado, en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-8741-2022, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano e imponer medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que para el predio de interés únicamente se permite la construcción de 3 niveles y de lo constatado se identificaron 4 niveles, excediendo por 1 el número de niveles permitidos.----

En respuesta, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2121/2022, dicho Instituto informó inicialmente que personal especializado realizó la inspección ocular en el sitio denunciado constatando un inmueble de 4 niveles en obra negra, identificó sellos de suspensión por parte de la Alcaldía Milpa Alta, por lo que solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de Milpa Alta, el retiro provisional de los sellos de suspensión, para que estar en condiciones de iniciar el procedimiento de verificación administrativa. -----

En alcance al oficio antes referido, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2382/2022 informó que inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano en el inmueble de interés y las constancias de la diligencia fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y calificación de ese Instituto para su legal calificación.-----

En seguimiento a lo antes descrito, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-1692-2023, solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informe el resultado del procedimiento de verificación administrativa iniciado, por lo que informó que localizó el procedimiento con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1008/2022, concluido mediante resolución administrativa, en la que determinó imponer como **sanciones una multa, la clausura total temporal del inmueble verificado y la demolición de los niveles excedentes**, notificada el 30 de enero de dos mil veintitrés y ejecutada la clausura en fecha 3 de abril de 2023.-----

Así las cosas, la persona denunciante mediante correo electrónico informó a esta Subprocuraduría, que a pesar de la colocación de sellos por parte de la Alcaldía Milpa Alta, al interior se encuentran los trabajadores



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

laborando, ya colocaron ventanales en los distintos niveles y están en la parte final de los acabados interiores, por lo que esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-2427-2023 nuevamente solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en Milpa Alta, implementar acciones legales procedentes con la finalidad de hacer efectivo el estado de las medidas impuestas, así como valorar la presentación de la denuncia penal por el delito de violación del estado de suspensión impuesto en la obra investigada. -----

Por lo anterior, mediante oficio JUDCI-152-2023 la Jefatura de la Unidad Departamental de Calificación e Infracciones de la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos en Milpa Alta, informó que emitió acuerdo de inspección ocular y reposición de sellos nuevamente. -----

Es importante destacar que personal de esta Entidad durante uno de los reconocimientos de hechos realizados constató que la obra denunciada continúa avanzando, pese a que cuenta con sellos de suspensión de actividades y Clausura impuestos por la Alcaldía y el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, respectivamente. -----

En relación, con lo anterior y de la información que obra en el expediente de mérito se tiene que en el predio denunciado se constató la construcción de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos con 4 niveles y petril en todo su perímetro, mismo que a la fecha cuenta con nomenclatura 29, excede en 1 nivel la altura permitida por la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Milpa Alta.-----

La construcción de edificios conformados por **dos cuerpos constructivos con 4 niveles** y petril en todo su perímetro en el predio ubicada en calle Andador Guerrero Sur número 12 y/o 29, colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta, se realizó sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondiente, aunado a que rebasa por 1 los niveles permitidos, incumpliendo la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Milpa Alta y lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Andador Guerrero Sur número 12 y/o 29, Colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta, le aplica la zonificación **HR 3/40/MB** (Habitacional Rural, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 120 m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Milpa Alta. -----
2. En el predio ubicado en calle Andador Guerrero Sur número 12 y/o 29, Colonia Barrio de Xochitepetl, Alcaldía Milpa Alta, se llevó a cabo la construcción de un inmueble conformado por dos cuerpos constructivos, con 4 niveles cada uno, excediendo por 1 nivel la zonificación aplicable que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Milpa Alta, toda vez que únicamente se permiten 3 niveles máximos de altura, construcción que en diversos momentos contó con sellos de clausura y suspensión, sin embargo el responsable no acató la medida impuesta en ningún momento, siendo que actualmente el edificio está habitado. -----
3. El propietario de la obra realizada, ejecutó la construcción de los edificios sin contar con Licencia de Construcción Especial ni documental alguna que acreditará la legalidad de las actividades constructivas, incumpliendo lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 facción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación administrativa dentro del cual emitió resolución administrativa, en la que determinó **imponer una multa, la clausura total temporal del inmueble verificado y la demolición de los niveles excedentes**, por lo que corresponde a dicho Instituto informar el cumplimiento de lo determinado en su resolución, así como implementar las acciones legales a que haya lugar por el quebrantamiento de la clausura impuesta. -----
5. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Milpa Alta, ejecutó procedimiento de verificación derivado del cual se implementó la medida cautelar y de seguridad de suspensión total de obra, de la cual se realizó la reposición en diversos momentos y a la fecha prevalece conforme a lo informado a esta Entidad, por lo que corresponde enviar copia certificada de la resolución que al efecto se haya emitido, así como implementarla acción penal correspondiente en contra del responsable de la obra por el quebrantamiento de la medida impuesta, remitiendo a esta Entidad las constancias que acrediten el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Milpa Alta, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra realizada en el predio -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-4056-SOT-1086

de interés, atendiendo a los incumplimientos evidenciados, en razón de que todas las personas están obligadas a respetar y cumplir con la normas de orden público e interés general.-----

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: -----

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

SEGUNDO. - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Milpa Alta, y al 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/JDNN/MTG

