



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 ABR 2023**

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-2020-1796-SOT-461, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 31 de julio de 2020, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, ventanas a colindancias y separación a colindancias), esto en el predio ubicado en calle Emiliano Zapata número 18, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron los reconocimientos 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, y 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 y 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, ventanas a colindancias y separación a colindancias), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría se constataron posibles incumplimientos en materia de conservación patrimonial, por lo cual se realizó el estudio 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.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1796-SOT-461

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), conservación patrimonial y construcción (obra nueva, ventanas a colindancias y separación a colindancias), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. -----

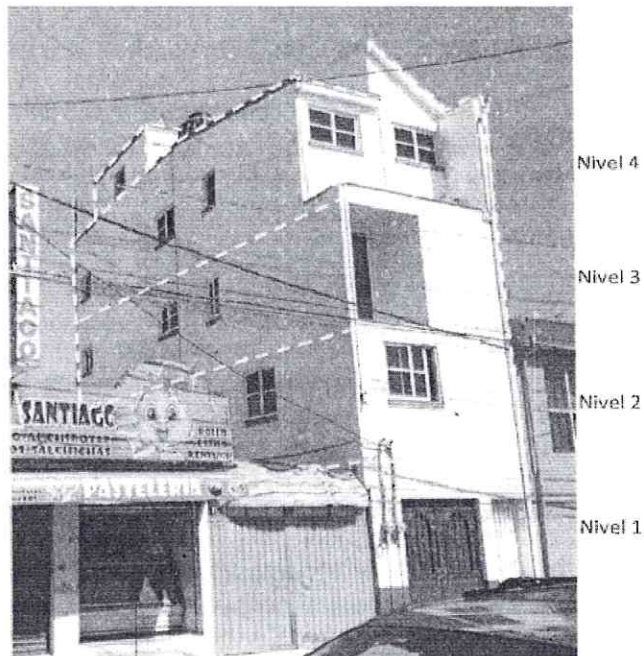
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y conservación patrimonial.

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/2/35/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2021 y 21 de septiembre de 2022 realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un cuerpo constructivo completamente concluido y habitado, conformado por 4 niveles de altura. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2022



Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2022-57-DEDPOT-57, de fecha 26 de septiembre de 2022, en términos de los artículos 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. *Le aplica la zonificación directa **HC 2/35/R** (Habitacional con comercio en planta baja, 2 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno). -----*
2. *Le aplican las 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 del 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 estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----*
3. *Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Subdivisión de un predio, Lineamientos, Lineamientos del mobiliario urbano, Lineamientos de los pavimentos, banquetas y guarniciones, Vialidades en suelo de conservación y Lineamientos de la vegetación. -----*
4. *No le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable. -----*
5. *De conformidad con la zonificación HC 2/35/R aplicable se permite la construcción de máximo **una** vivienda en **2 niveles** máximos de altura, con una superficie máxima de construcción de **746.20 m²**, en **373.10 m²** de superficie de desplante y **200.90 m²** de área libre. -----*
6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2022, se constató un inmueble concluido y habitado, con 4 (cuatro) niveles de altura y 2 estructuras adicionales en su azotea, no obstante, por sus características físicas, no cuantifican como niveles adicionales de conformidad con lo establecido en la Norma General de Ordenación No. 8, por lo que el inmueble cuenta con **4 niveles** de altura y **excede en 2 niveles** la zonificación HC 2/35/R aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----*
7. *El inmueble cuenta con una ventana sobre su fachada oriente, a la altura del nivel 4 y sobre este costado no cuenta con patio o cubo de iluminación que corresponda con esta ventana, como lo establece la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que esta ventana no se encuentra permitida. -----*

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

(...)"



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1796-SOT-461

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 este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.-----

Al respecto, 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 4 niveles. -----

Por cuanto hace a la materia de conservación patrimonial, la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente de emisión del Registro de Intervenciones Mayores, Dictamen Técnico o Visto Bueno para llevar a cabo intervenciones en el predio investigado. -----

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. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2406/2022 dicho Instituto informo que en fecha 13 de diciembre de 2022 inicio procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, el cual se encuentra en sustanciación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/2/35/R** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 4 niveles de altura. Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la ciudad de México, conforme a la Norma de Ordenación en Áreas de Actuación número 4. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 13 de diciembre de 2022 en materia de desarrollo urbano, así como valorar en la sustanciación 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 sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, 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, ventanas a colindancias y separación a colindancias).

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2021 y 21 de septiembre de 2022 realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un cuerpo constructivo completamente concluido y habitado, conformado por 4 niveles de altura, sobre su fachada oriente cuenta con una ventana a la altura del nivel 4 y sobre este costado no cuenta con patio o cubo de iluminación, asimismo, el predio investigado no cuenta con separación a colindancias; por otra parte, no se constató al exterior lona con datos de la manifestación de construcción.-----

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 este sentido, no fue desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.-----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Alcaldía Xochimilco informar si cuenta con documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio número XOCH13-DML-1771-2022, informó que **no hay información alguna en relación a Registro de Manifestación de Construcción.**-----

Por su parte, esta Entidad solicitó a la Alcaldía Xochimilco ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.-----

Asimismo, se solicitó a dicha Alcaldía 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 de la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, mediante el oficio XOCH13-DGO/514/2023 informó que giro el oficio XOCH13-DGO/523/2023 dirigido a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía para que en el ámbito de su competencia, ejecute las acciones recomendadas por esta Subprocuraduría.-----

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 ejecutadas en el sitio. Asimismo, incumple el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que el inmueble investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. Por otra parte, cuenta con una ventana sobre su fachada oriente, a la altura del nivel 4 sin contar con patio o cubo de iluminación, contraviniendo la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.-----

Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitada, 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 sanciones aplicables, así como



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1796-SOT-461

considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a 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 calle Emiliano Zapata número 18, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, con número de cuenta catastral 058-351-13, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le corresponde la zonificación **HC/2/35/R** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m2 de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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 4 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2021 y 21 de septiembre de 2022 realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, se constató un cuerpo constructivo completamente concluido y habitado, conformado por 4 niveles de altura, sobre su fachada oriente cuenta con una ventana a la altura del nivel 4 y sobre este costado no cuenta con patio o cubo de iluminación, asimismo, el predio investigado no cuenta con separación a colindancias; por otra parte, no se constató al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----
3. La construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable **HC/2/35/R** y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 4 niveles de altura.-----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 13 de diciembre de 2022 en materia de desarrollo urbano, 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 sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, 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. -----

5. 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 ejecutadas en el sitio. Asimismo, incumple el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que el inmueble investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. Por otra parte, cuenta con una ventana sobre su fachada oriente, a la altura del nivel 4 sin contar con patio o cubo de iluminación, contraviniendo la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico.-----

6. Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitada, 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 sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

7. Corresponde a 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. -----

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 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 la Alcaldía Xochimilco, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2020-1796-SOT-461

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. -----

JANCM/PB/JHP