



EXPEDIENTE: PAOT-2021-898-SOT-192

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAY 2022

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2021-898-SOT-192, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero de 2021 esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, mediante la cual 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, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Calle Atlipac, sin número visible (a dos predios del número 57), Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, entre las que se encuentra el acta circunstanciada de reconocimiento de hechos de fecha 09 de noviembre de 2021, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Atlipac manzana CXIII, lote 15, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, 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.

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, a través de los cuales 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 materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en 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 H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, conformado por 3 niveles de altura y una estructura adicional en su azotea. No se identificó la ejecución de trabajos de construcción, letrero que infiera algún proyecto constructivo. -----



Estructura adicional  
Nivel 3  
Nivel 2  
Nivel 1

*Imagen: inmueble completamente ejecutado y habitado, de 3 niveles, sin trabajos de construcción, ni sellos impuestos por alguna autoridad.*



Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2021-94-DEDPOT-94, de fecha 13 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 determinó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio ubicado en Calle Canal Atlicpac (...) con cuenta catastral 758\_353\_04, se concluye lo siguiente: -----

1. Le aplica la zonificación directa H 2/40/R (500) (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con lo establecido en el Plano E-3 Zonificación y Normas de Ordenación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.-----
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. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H), 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 y guarniciones, Vialidades en suelo de conservación y Lineamientos de la vegetación.-----
4. Al predio 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 H 2/40/R aplicable al predio, en este se permite la construcción de máximo una vivienda en 2 niveles máximos de altura con una superficie máxima de construcción de 172.8 m<sup>2</sup>, en 86.4 m<sup>2</sup> de superficie de desplante y 57.6 m<sup>2</sup> de área libre.-----
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 17 de noviembre de 2021, se constató un inmueble completamente concluido y habitado, con 3 (tres) niveles de altura, por lo que excede en un nivel los permitidos por la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2047-2021, en fecha 05 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la obra 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, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya ejercido su derecho, dando respuesta al requerimiento de esta Entidad.-----

Por otra parte, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/0803/2022 de fecha 22 de marzo de 2022, informó que de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esta área, no localizó emisiones de constancias y/o certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), que acredite niveles adicionales a los asignados al predio en la zonificación directa aplicable.-----



Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 01 de abril de 2022, personal especializado de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble que nos ocupa, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, toda vez que la citada área es la encargada de resolver y sustanciar el procedimiento administrativo de verificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 03 niveles, incumple la zonificación aplicable H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), 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 sus niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas 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, 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.-----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, conformado por 3 niveles de altura y una estructura adicional en su azotea. No se identificó la ejecución de trabajos de construcción, letrado que infiera algún proyecto constructivo.-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-2047-2021, en fecha 05 de octubre de 2021, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante y/o responsable de la obra 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, 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, 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 ejecutadas en el inmueble objeto de investigación; mediante el oficio XOCH13-DGO-1109-2021 de fecha 08 de diciembre de 2021, informó que no se ostenta ni detenta antecedente alguno de Registro de Manifestación de Construcción en ninguna de sus modalidades y/o Licencia de Construcción Especial para realizar trabajos de construcción en el predio motivo de investigación. Asimismo, señaló que dio vista a la



Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que inicie el procedimiento administrativo de verificación el predio de interés.-----

En razón de lo anterior, se solicitó a esa Dirección General de Obras, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; mediante el oficio XOCH13-SML-040-2022 de fecha 23 de marzo de 2022, informó que entregó el oficio y dictamen técnico con folio PAOT-2021-94-DEDPOT-94 a la Jefatura de Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción, para que esa área proporcione la atención a obra ejecutada y regularización de construcción, y en caso de que se presente una solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización del predio que nos ocupa lo niega.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya atendido el requerimiento.-----

J 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, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX 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 conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de 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 Atlipac manzana CXIII, lote 15, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco, le corresponde la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de cuatro niveles de altura en el lugar. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, se constató un inmueble completamente ejecutado y habitado, conformado por 3 niveles de altura y una estructura adicional en su azotea. No se identificó la ejecución de trabajos de construcción, letrado que infiera algún proyecto constructivo. -----

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas 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, 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. -----

4. 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, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en el predio motivo de investigación e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar 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, 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 de 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, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Xochimilco y a la Dirección General del 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/EBP/CRLG