



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3640-SOT-1407

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2019

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-2019-3640-SOT-1407, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 4 de septiembre de 2019 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 (uso del suelo y área libre) y construcción (ampliación) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de septiembre de 2019. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizaron 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, 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 90 de su Reglamento. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso del suelo y área libre) y construcción (ampliación), como lo es el Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México; las normas técnicas complementarias, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (uso del suelo y área libre)

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco le corresponde la zonificación **H 2/40/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de



altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida, una vivienda cada 500m²), en el cual el uso del suelo es exclusivamente habitacional. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observa un inmueble que cuenta con 2 construcciones, una al frente de un nivel, habilitada para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de despacho contable y la otra al fondo constituida por un edificio de 3 niveles consolidado y habitado. Por otro lado, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción en ejecución ni trabajadores realizando actividades constructivas. -----

En ese sentido, se realizó consulta en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México a efecto de constatar algún certificado de uso de suelo que acredite el uso de suelo en el sitio investigado, sin identificar alguno que se encuentre en ese supuesto, por lo que se tiene que al predio le aplica la zonificación referida en el primer párrafo del presente apartado. -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-7697-2019 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 acreditara la legalidad de las actividades que realiza, al respecto, el propietario presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que realizó diversas manifestaciones y aportó los siguientes documentos en copia simple: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto. -----

En esas consideraciones y toda vez que no aportó la documentación requerida que acreditara la legalidad de las actividades y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco remitir los documentos que se hayan tramitado para el predio de interés, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta: -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y en materia de establecimiento mercantil y en su caso imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco se encuentra un inmueble habilitado para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de despacho contable, uso del suelo que no aparece como permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. ---

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y área libre) y



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3640-SOT-1407

establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que en el inmueble se realizan actividades comerciales, no obstante que el uso de suelo permitido es exclusivamente habitacional. -----

2.- En materia de construcción (ampliación)

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco le corresponde la zonificación **H 2/40/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida, una vivienda cada 500m²), en el cual el uso del suelo es exclusivamente habitacional. -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observa un inmueble que cuenta con 2 construcciones, una al frente de un nivel, habilitada para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de despacho contable y la otra al fondo constituida por un edificio de 3 niveles consolidado y habitado. Por otro lado, durante la diligencia no se constataron trabajos de construcción en ejecución ni trabajadores realizando actividades constructivas. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta Entidad consultó la herramienta Google Maps e identificó el predio objeto de denuncia observando que en febrero de 2017 en el predio preexistía una construcción de 3 niveles y en el nivel de enfrente se encontraba habilitado el funcionamiento de un establecimiento mercantil aparentemente con giro de restaurante como a continuación se muestra: -----



TERCER NIVEL

SEGUNDO NIVEL

PRIMER NIVEL

Fuente: Google Maps
febrero 2017



Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-7697-2019 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 acreditara la legalidad de las actividades que realiza, al respecto, el propietario presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el que realizó diversas manifestaciones y aportó los siguientes documentos en copia simple: -----

- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto. -----

En esas consideraciones y toda vez que no aportó la documentación requerida que acreditara la legalidad de las actividades, se solicitó a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco enviar el soporte documental que se haya tramitado para el predio de interés, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción toda vez que se llevó a cabo la construcción de un nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad correspondiente, incumpliendo lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

En esas consideraciones, se tiene que en el predio objeto de denuncia preexistía una construcción de 3 niveles y en el nivel de enfrente se encontraba habilitado el funcionamiento de un establecimiento mercantil aparentemente con giro de restaurante, el cual fue remodelado sin contar con Registro de Manifestación de Construcción en su modalidad de ampliación en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Finalmente, toda vez que se llevó a cabo la ampliación del inmueble preexistente, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil y en materia de construcción (ampliación) sin contar con Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad correspondiente. -----

Asimismo corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y área libre) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3640-SOT-1407

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al predio ubicado en Avenida San Lorenzo número 95, Colonia Bosque Residencial del Sur, Alcaldía Xochimilco le corresponde la zonificación **H 2/40/R (500)** (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida, una vivienda cada 500m²), en el cual el uso del suelo es exclusivamente habitacional), por lo que no se permite el uso de suelo para despacho contable. -----
2. De la revisión hecha a la plataforma electrónica Google Maps se observa un inmueble de 3 niveles, de los cuales la planta baja era utilizada como establecimiento mercantil con giro de restaurante. De los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría se constató un inmueble que cuenta con 2 construcciones, una al frente de un nivel, habilitada para el funcionamiento de un establecimiento mercantil con giro de despacho contable, la cual fue ampliada y la otra al fondo constituida por un edificio de 3 niveles consolidado y habitado. -----
3. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía instrumentar visita de verificación administrativa en materia de establecimiento mercantil y en materia de construcción (ampliación) sin contar con Registro de Manifestación de Construcción en la modalidad correspondiente. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México realizar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo y área libre) e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

**PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-3640-SOT-1407

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.-----

JELN/JDNN/IXCA