EXPEDIENTE: PAOT-2021-2547-SOT-563

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 29 JUN 2023 .----------

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 III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2547-SOT-563, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

En fecha 25 de mayo 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Prolongación Cuauhtémoc y/o Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.----------

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se emitió dictamen técnico, 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 VI, VII y XV, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VII, VIII, IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como el artículo 2° fracción XII, 51 fracciones VIII y XIV, 85 fracción IX, 90, 128, 129 y 133 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, 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 tramites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Publica 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.----------

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La persona denunciante señalo que el sitio de denuncia es el ubicado en Prolongación Cuauhtémoc y/o Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco.----------

De las constancias que integran el expediente de interés se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco.----------

Por lo anterior, en lo sucesivo se tendrá que el sitio de denuncia es el ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco.----------

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

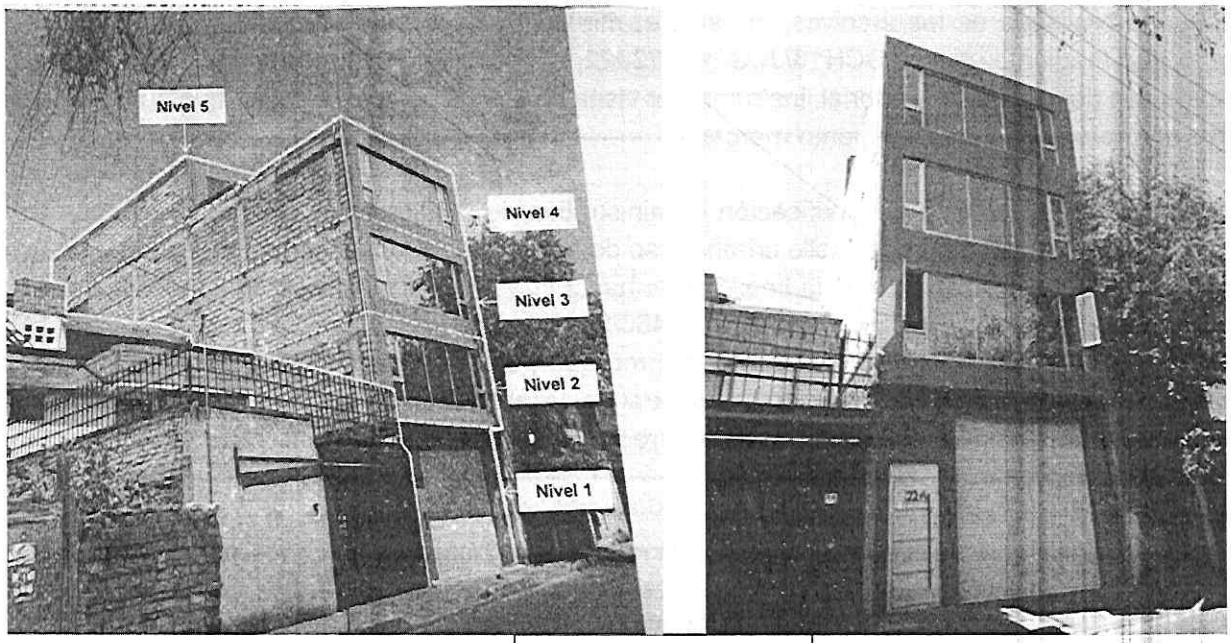
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa 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 (zonificación) y construcción (obra nueva)

De la consulta realizada al 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 Plano de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco publicado en el Diario Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, se desprende que al predio ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HRC 3/40/R(500)** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno). ----------

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en el inmueble ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, 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 hizo constatar que se observó un inmueble de 5 niveles de altura consolidado y habitado, que por sus características físicas es de reciente construcción, aunado a que ha decir de la persona que atendía la diligencia, el inmueble se utiliza para el funcionamiento de oficinas, como se observa a continuación: ----------



Fuente: PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-9756-2022, dirigido al propietario, poseedor, 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 casa aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza sin que a la fecha se haya obtenido respuesta.----------

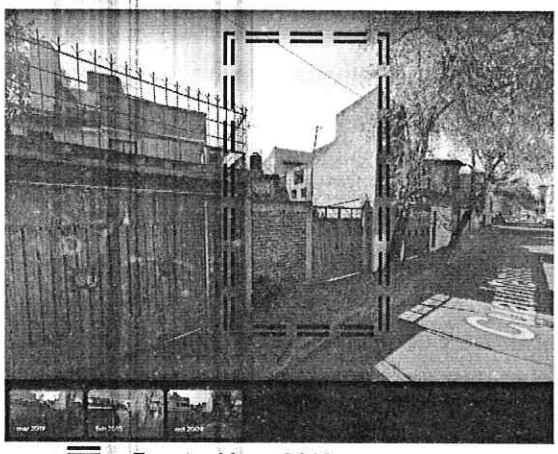
En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra realizados en el predio denunciado. Al respecto mediante oficio XOCH14-DML-1805-2022, de fecha 05 de diciembre de 2022, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano, informo que no se localizó antecedente alguno para el sitio de interés.----------

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes en materia de establecimiento mercantil, por cuanto hace constar con el Aviso, Licencia y/o Permios para el funcionamiento de oficinas, en caso contrario, instrumenta visita de verificación en materia de establecimiento ,mercantil, así como realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), en su caso imponer las medidas precautorias y sanciones que conforme a derecho correspondan, con la finalidad de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Al respecto, mediante oficio **XOCH13/JGL/3831/2021**, la Jefatura de Unidad

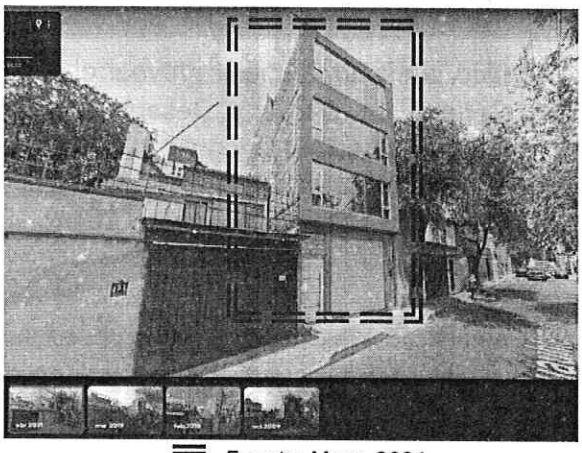
Departamental de los Giros Mercantiles y Espectáculos Públicos de la Alcaldía Xochimilco, informo que de una búsqueda realizada en los archivos, el establecimiento no cuenta con registro y/o movimiento alguno, por lo que mediante oficio **XOCH13/JLG/3832/2022**, solicito a la Subdirección de Verificación y Reglamento de esa demarcación territorial, instrumentar visita de verificación, a efecto de que cumpla con los requisitos en materia de establecimiento mercantil.----------

Finalmente, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano /uso de suelo y zonificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al predio, por lo que mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2450/2022, de fecha 20 de diciembre de 2022, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa, informó que personal especializado en funciones de verificación inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble denunciado, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación para su legal calificación.----------

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres, realizó la búsqueda del inmueble denunciado en la herramienta Google Maps, obteniendo imágenes a pie de la Calle del predio de interés, identificando que en 2019, se trataba de un inmueble de 1 nivel y para como a continuación se muestra: ----------



Fuente: Maps-2019



Fuente: Maps-2021

En virtud de lo expuesto, se concluye que la construcción de 5 niveles realizada en el predio ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, se realizó sin que existan potenciadores aplicables que permitan construir niveles adicionales que sobrepasen las alturas máximas permitías conforme la zonificación **HRC 3/40/MB (500)** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno, por lo que **excede por 2 el número de niveles permitidos.** ----------

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar la resolución administrativa que se haya emitido dentro del procedimiento de verificación en materia de zonificación que se instrumentó en el predio de interés, informando las sanciones que resultaron procedentes a efecto de vigilar y hacer cumplir con la zonificación aplicable en el predio denunciado.----------

La obra de de 5 niveles denunciada se realizó a finales del año 2019 y todo el 2020, aprovechando la etapa de pandemia, sin contar con la Licencia y/o Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, en términos de los previsto en el artículo 47 y 55 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, obra que además excede la altura permitida contraviniendo lo previsto en el artículo 76 del Reglamento citado. ----------

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) que fue solicitada por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-10387-2022, así como enviar la resolución administrativa de la visita de verificación solicitada mediante el oficio XOCH13/JLG/3832/2022, e informe las sanciones que resultaron procedentes.----------

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. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio ubicado en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **HRC 3/40/MB (500)** (Habitacional Rural con Comercio y Servicios, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² de terreno). ----------

2. En el predio denunciado, se construyó un edificio de 5 niveles de altura sin que existieran potenciadores aplicables al predio que permitan construir niveles adicionales que sobrepasen las alturas máximas permitías, por lo que **excede por 2 el número de niveles permitidos.** ----------

3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano-zonificación en el sitio objeto de investigación, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto haya emitido, informando las sanciones que resultaron procedentes a efecto de vigilar y hacer cumplir con la zonificación aplicable en el predio denunciado.----------

4. En materia de construcción, la obra de 5 niveles se realizó sin contar con Licencia y/o Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, aunado a que excede en 2 niveles la zonificación aplicable, por lo que se incumple lo previsto en los artículos 47, 55 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.----------

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción que fue solicitada por esta Entidad, mediante el oficio PAOT-05-300/300-10387-2022, indicando las sanciones que resultaron procedentes, así como enviar la resolución administrativa de la visita de verificación solicitada mediante el oficio XOCH13/JLG/3832/2022, informando las sanciones que resultaron aplicables.----------

6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, en caso de que el responsable de la obra ejecutada en calle Cuauhtémoc número 22-A, Colonia Santa Cruz Xochitepec, Alcaldía Xochimilco, pretenda regularizarla, negar cualquier trámite hasta que su proyecto se ajuste a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable.

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 y del ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Xochimilco, así como 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.----------

IGP/JDNN/IXCA