



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 NOV 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 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-2019-255-SOT-102, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 16 de enero 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), en el predio ubicado en Calle Canal de Huehuepa manzana EII, lote 03, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de enero de 2019. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, así como 85 de su Reglamento. -----

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (obra nueva y quebrantamiento de sellos), como son: el 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 máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad restringido: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> ó 1,000 m<sup>2</sup> de terreno ó lo que indique el programa), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-255-SOT-102**

Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un inmueble en etapa de acabados de 4 niveles de altura, parcialmente habitado. No se identificó la existencia de algún letrero con datos referentes a algún Registro de Manifestación de Construcción del proyecto constructivo constatado, ni la imposición de sellos al inmueble por parte de alguna Autoridad.-----

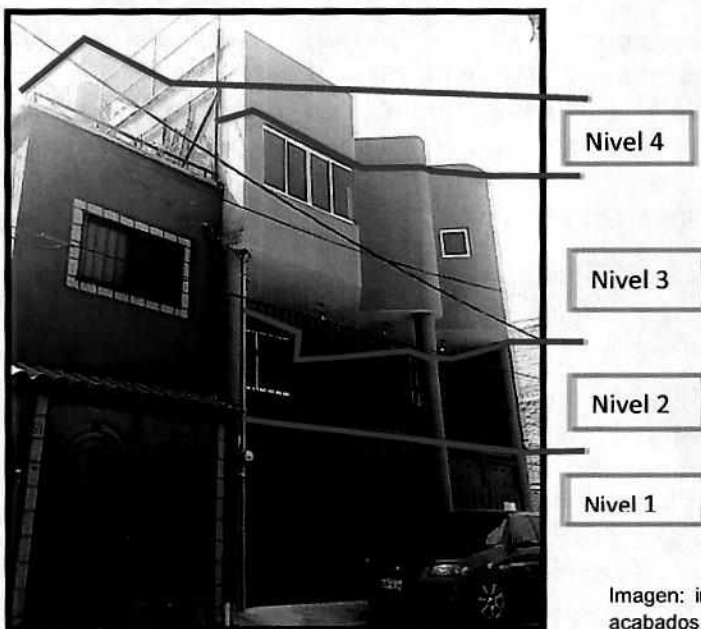


Imagen: inmueble de 4 niveles en etapa de acabados.

Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 05 de febrero de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-176-DEDPOT-106, de fecha 21 de febrero de 2019, 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 concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Canal Huehuepa manzana E-II, lote 03, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 758\_396\_26, se concluye lo siguiente: -----

- Le aplica la zonificación directa de es directa H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Restringida: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el día 06 de mayo de 2005.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 120 m<sup>2</sup>.-----
- No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco.-----
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-255-SOT-102**

corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.6, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.2.-----

- Cuenta con una superficie de 120 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda, en 2 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 144 m<sup>2</sup>, en 72 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 48 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo estable el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) que se lleva a cabo en Canal Huehuepa manzana E-II, lote 03, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, con cuenta catastral 758\_396\_26, rebasa en dos de los niveles permitidos por la zonificación (2 niveles máximos de altura), lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Xochimilco (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-00524-2019 en fecha 21 de enero de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director 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 dado respuesta al requerimiento.-----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitida la construcción de niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa.-----

Adicionalmente, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante los oficios INVEA/DVMAC/1210/2019 e INVEA/DG/406/2019, de fechas 20 de marzo y 17 de abril de 2019, que personal especializado en funciones de verificación de ese Instituto, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito en fecha 08 de abril de 2019 y que las constancias fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación para efecto de su legal calificación.-----

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 (H/2/40/R) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica 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 de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, 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





EXPEDIENTE: PAOT-2019-255-SOT-102

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 y quebrantamiento de sellos)

Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un inmueble en etapa de acabados de 4 niveles de altura, parcialmente habitado. No se identificó la existencia de algún letrero con datos referentes a algún Registro de Manifestación de Construcción del proyecto constructivo constatado, ni la imposición de sellos al inmueble por parte de alguna Autoridad.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-00524-2019 en fecha 21 de enero de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director 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 dado respuesta al requerimiento.

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, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante el oficio XOCH13-DGO-0259-2019 de fecha 13 de marzo de 2019, esa Dirección General, informó que de la búsqueda en sus archivos **no se encontró o documento alguno de trámites en materia de construcción respecto al predio objeto de investigación.**

Asimismo, informó que solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco, realizar una visita de Verificación Administrativa y se inicie el procedimiento que corresponda.

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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 medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como considerar la demolición de los niveles excedentes, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa esa Dirección General haya dado respuesta al requerimiento.

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, aunado a que no se identificó la imposición de sellos por parte de la Alcaldía, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si esa Autoridad cuenta con algún procedimiento de verificación para el predio objeto de investigación, así como si derivado del mismo se impuso alguna medida sancionadora y las causas que la motivaron, en caso contrario ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 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.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-255-SOT-102**

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 4 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 Canal de Huehuepa manzana EII, lote 03, 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 máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad restringido: una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> ó 1,000 m<sup>2</sup> de terreno ó lo que indique el programa). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura.-----

2. Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un inmueble en etapa de acabados de 4 niveles de altura, parcialmente habitado. No se identificó la existencia de algún letrero con datos referentes a algún Registro de Manifestación de Construcción del proyecto constructivo constatado, ni la imposición de sellos al inmueble por parte de alguna Autoridad.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica 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 de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----
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 Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar si esa Autoridad cuenta con algún procedimiento de verificación para el predio objeto de investigación, así como si derivado del mismo se impuso alguna medida sancionadora y las causas que la motivaron, en caso contrario ordenar la visita de verificación en materia de construcción y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-255-SOT-102**

emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, 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.-----

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 4 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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Asuntos Jurídicos ambas de la Alcaldía Xochimilco 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IG/CR/G