



Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **28 ENE 2022**

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-2019-2916-SOT-1158 y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de julio de 2019, dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Prolongación Niños Héroes número 280, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de julio y 1 de agosto de 2019. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, 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. -----

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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 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 materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, vigentes para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171

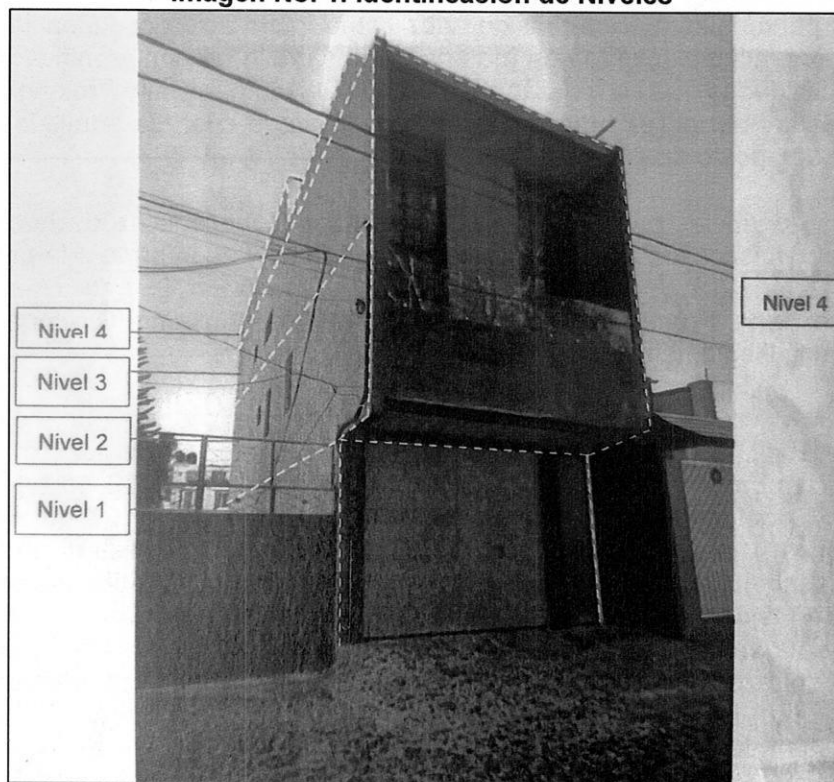
En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

### 1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentra un volumen constructivo de 4 niveles desplantado en la totalidad del inmueble y totalmente edificado, el cual se desplanta en la totalidad del predio; durante el último reconocimiento de hechos realizado el día 8 de diciembre de 2021, se observó que el inmueble ya se encuentra habitado. -----

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 29 de enero de 2020.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2020-158-DEDPOT-42, de fecha 11 de febrero de 2020, 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: -----

"(...)



Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171

- Le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, tres niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 06 de mayo de 2005.
- De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 196 m<sup>2</sup>, por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Generales números 1 y 11, se permite la construcción de hasta 1 vivienda, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 352.8 m<sup>2</sup>, en 117.6 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 78.4 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Xochimilco.

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 para la Alcaldía Xochimilco.

- Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 4 (cuatro) niveles de altura, por lo que rebasa en 1 (uno) nivel la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Xochimilco.

(...)"

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. Sin que se cuenta con respuesta. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa H/3/40/MB por parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, sin que se cuenta con respuesta. -----

Por lo anterior, 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. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del 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 en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----





Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/783/2020 de fecha 1 de junio de 2020, informó que instauró procedimiento en materia de desarrollo urbano, el cual se ejecutó en fecha 17 de marzo de 2020. -----

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/3/40/MB) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 4 niveles. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 nivel excedente 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 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.

C. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentra un volumen constructivo de 4 niveles desplantado en la totalidad del inmueble y totalmente edificado; durante el último reconocimiento de hechos realizado el día 8 de diciembre de 2021, se observó que el inmueble ya se encuentra habitado. Es importante mencionar que durante las diligencias **no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción**. -----

Derivado de lo anterior, se 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; sin respuesta. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, mediante oficio PAOT-05-300/300-1426-2020 de fecha 13 de marzo de 2020, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, sin que se cuente con respuesta por parte de dicha autoridad. -----

Por otra parte, esta Entidad solicitó PAOT-05-300/300-1425-2020 de fecha 13 de marzo de 2020 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de 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 medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición del nivel excedente; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta por parte de dicha Autoridad. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente, toda vez que en la ejecución de la obra no se exhibió letrero con los datos de la obra, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la



**Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171**

Alcaldía Xochimilco, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, 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 medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar 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, remitir la información solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-1426-2020 de fecha 13 de marzo de 2020, así como, 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 de altura, lo cual excede en 1 nivel lo permitido, 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, 85 fracción X y 89 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 Prolongación Niños Héroes número 280, Colonia Santa María Tepepan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: se permite hasta una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio en cuyo interior se encuentran un volumen constructivo de 4 niveles, totalmente edificado y habitado. Es importante mencionar que durante las diligencias no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica y la presente resolución emitidas por esta Subprocuraduría, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 1 nivel excedente 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 Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2019-2916-SOT-1158  
y acumulado PAOT-2019-2948-SOT-1171

4. Toda vez que en la ejecución de la obra no se exhibió letrero con los datos de la obra, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, 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 medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar 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, remitir la información solicitada mediante oficio PAOT-05-300/300-1426-2020 de fecha 13 de marzo de 2020, así como, 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 de altura, lo cual excede en 1 nivel lo permitido, 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. -----

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 las personas denunciantes, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos, de igual manera a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Xochimilco. -----

**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/JEGG