



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 ENE 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-5530-SOT-1502, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 29 de julio de 2024, esta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana, en 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, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación), por las actividades de obra que se realizan, en el predio ubicado en Calle Emiliano Zapata número 18, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de agosto de 2024.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos 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, 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.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (ampliación) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

En materia de construcción (ampliación)

El artículo 35 fracción IV y 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de construcción, tienen la obligación de planear y supervisar el cumplimiento de las medidas de seguridad en la obra, relativas al personal, terceras personas, sus colindancias y la vía pública, así como de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente y ostentar un letrero en lugar visible de los datos de identificación del proyecto constructivo. -----

Por otra parte, el Reglamento referido prevé en su artículo 62, supuestos en los no se requiere el trámite de manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, para la ejecución de obras, entre los que se encuentran las edificaciones derivadas de programas promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México, la reposición y reparación de acabados e instalaciones (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios, impermeabilización y reparación de azoteas (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), obras urgentes para prevención de accidentes, demoliciones de hasta 60 m² en una edificación de un solo piso (sin afectar estabilidad del resto de la edificación), construcciones provisionales de oficinas, bodegas, vigilancia, sanitarios durante el proceso de obra, así como la obra pública ejecutada por la Administración directamente o a través de terceros. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, se constató la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 5 niveles de altura, desplantado en el costado oriente del predio objeto de investigación, el cuarto nivel se encuentra remetido 2 metros aproximadamente respecto a la fachada de los 3 primeros niveles, mientras que el último nivel se encuentra desplantado en la parte central de la azotea del cuarto nivel, remetido aproximadamente 10 metros con respecto a la fachada del cuarto nivel, así como un cuerpo constructivo en la parte posterior del predio que nos ocupa, el cual se encuentra en proceso de construcción y no cuenta con acabados en muros, desde vía pública no se pudo observar la totalidad de los niveles que conforman dicho cuerpo constructivo; no se observó letrero con datos de algún proyecto constructivo ni se constató la ejecución de trabajos constructivos de ningún tipo. -----

Al respecto de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende la Resolución Administrativa de fecha 28 de septiembre de 2023, mediante la cual esta Subprocuraduría resolvió el expediente PAOT-2020-1796-SOT-461, en la que se concluyó lo relacionado a los trabajos ejecutados, lo siguiente: -----

"(...)



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

Al predio ubicado en calle Emiliano Zapata número 18, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, le corresponde la zonificación HC/2/35/R (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 2 niveles máximos de altura, 35% mínimo de área libre, densidad: Restringida, una vivienda cada 500 m² de terreno); de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco. -----

Adicionalmente, el predio investigado se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación; cualquier intervención requiere la autorización y/o dictamen técnico de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

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, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles. --

Durante los reconocimientos de hechos de fechas 17 de noviembre de 2021 y 21 de septiembre de 2022 realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo completamente concluido y habitado, conformado por 4 niveles de altura, sobre su fachada oriente cuenta con una ventana a la altura del nivel 4 y sobre ese conchado no cuenta con patio o cubo de iluminación, asimismo, el predio investigado no cuenta con separación a colindancias; por otra parte, no se constató al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----

La construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable HC/2/35/R y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifique un inmueble de 4 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 13 de diciembre de 2022 en materia de desarrollo urbano, 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 sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, 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)



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

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.-----

La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio. Asimismo, incumple el artículo 141 del Reglamento referido, toda vez que el inmueble investigado no cuenta con separación a colindancias con los predios aledaños. Por otra parte, cuenta con una ventana sobre su fachada oriente, a la altura del nivel 4 sin contar con patio o cubo de iluminación, contraviniendo la fracción VI del punto 3.4 Iluminación y Ventilación, de las Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico. ----

Corresponde a la Alcaldía Xochimilco, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitada, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, 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.-----

Corresponde a 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, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. (...)".-----

Al respecto, el expediente de referencia se encuentra en seguimiento, lo anterior, de conformidad con lo previsto en el artículo 96 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica de esta Entidad publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, se entenderá como resultado de la investigación, respecto a la materia de construcción (ampliación), lo señalado en la citada resolución a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

En ese sentido, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/1639/2023 de fecha 16 de mayo de 2023, informó que para el inmueble de referencia cuenta con el procedimiento administrativo con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/1061/2022, en el que con fecha 24 de enero de 2023, se emitió resolución administrativa, en la que se determinó imponer como sanciones dos multas, la clausura temporal del inmueble y la demolición de los niveles que se encuentran por encima de los dos máximos permitidos en el inmueble en cuestión, la cual fue notificada el 07 de febrero de 2023 y ejecutada la clausura el 13 de abril de 2023. -----

Asimismo, mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/2401/2024 de fecha 03 de septiembre de 2024, dicho Instituto informó que de la revisión a los autos que integran el expediente INVEACDMX/OV/DU/1061/2022, se advirtió lo siguiente: -----

- Con fecha veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, se emitió resolución en la que se determinó imponer como sanciones dos multas, la clausura total temporal del inmueble y la demolición de los niveles excedentes. -----
- Con fecha tres de abril de dos mil veintitrés, se llevó a cabo la clausura total temporal del inmueble que nos ocupa. -----
- Respecto a las multas, por oficio recibido el veintiocho de junio de dos mil veinticuatro, requirió a la Dirección Ejecutiva de Crédito y Cobro de la Subtesorería de Fiscalización de la Secretaría de Administración y Finanzas del Gobierno de la Ciudad de México, diera inicio al procedimiento administrativo de ejecución, toda vez que no fueron pagadas. -----
- Por lo que hace a la demolición, se realizarán las acciones tendientes a hacer efectiva su ejecución, toda vez que esa autoridad se encuentra dentro de los plazos legales para ello, en términos del artículo 138 de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México. -----

A la fecha de emisión del oficio de referencia, no obra en autos constancia alguna, a través de la cual ese Instituto haya sido notificado sobre la interposición de algún medio de impugnación en contra de los actos emitidos en el procedimiento administrativo en comento. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-4843-2023 de fecha 22 de mayo de 2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar las acciones de verificación en materia de construcción solicitada con antelación por esta Subprocuraduría,



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII B/S de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la resolución administrativa emitidas por esta Entidad e imponer las sanciones aplicables, 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. -----

Cabe señalar, que la Resolución Administrativa en mención es considerada información pública de conformidad con la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, puede ser consultada por cualquier ciudadano, a través del portal electrónico, localizado en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/5073_doc_conclusion_PAOT-2020-1796-SOT-461.pdf, de esta Procuraduría, bajo el número de expediente PAOT-2020-1796-SOT-461; o a través de la Unidad de Transparencia de esta Entidad. -----

El estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas 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. Durante los reconocimientos de hechos realizado por esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Calle Emiliano Zapata número 18, Colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, se constató la existencia de un cuerpo constructivo conformado por 5 niveles de altura, desplantado en el costado oriente del predio objeto de investigación, el cuarto nivel se encuentra remetido 2 metros aproximadamente respecto a la fachada de los 3 primeros niveles, mientras que el último nivel se encuentra desplantado en la parte central de la azotea del cuarto nivel, remetido aproximadamente 10 metros con respecto a la fachada del cuarto nivel, así como un cuerpo constructivo en la parte posterior del predio que nos ocupa, el cual se encuentra en proceso de construcción y no cuenta con acabados en muros, desde vía pública no se pudo observar la totalidad de los niveles que conforman dicho cuerpo constructivo; no se observó letrero con datos de algún proyecto constructivo ni se constató la ejecución de trabajos constructivos de ningún tipo. -----
2. Respecto a los hechos que motivaron la presentación de la denuncia, se entenderá como resultado lo señalado en la resolución emitida en el expediente PAOT-2020-1796-SOT-461, en fecha 27 de



EXPEDIENTE: PAOT-2024-5350-SOT-1502

abril de 2023, la cual puede ser consultada, a través del portal electrónico, localizado en la página https://paot.org.mx/sasd02/ficheros/acuerdos/ac_pub/5073_doc_conclusion_PAOT-2020-1796-SOT-461.pdf; a fin de evitar duplicidad de actuaciones, atendiendo a los principios de simplificación, agilidad y economía que rigen los procedimientos de esta Procuraduría, con fundamento en el artículo 91 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de 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. -----

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 fracciones 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. -----

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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado de Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2, fracción II, 3, 4, 51, fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

JHM/RCV

