



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 FEB 2025**

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-2024-61-SOT-15, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 27 de diciembre de 2023, 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 construcción (obra nueva), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Duraznos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2024.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, 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. -----

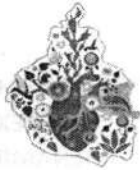
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), como es: el Reglamento de Construcciones 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 construcción (obra nueva)

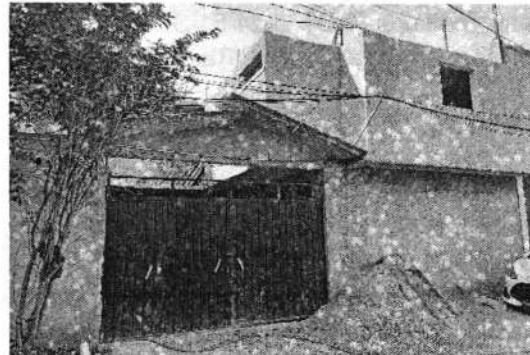
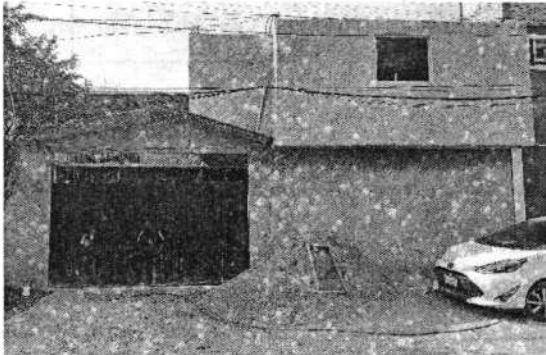
Para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, demoler, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación, la Alcaldía expedirá la licencia de construcción especial en la modalidad que corresponda, de conformidad con el artículo 55 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -



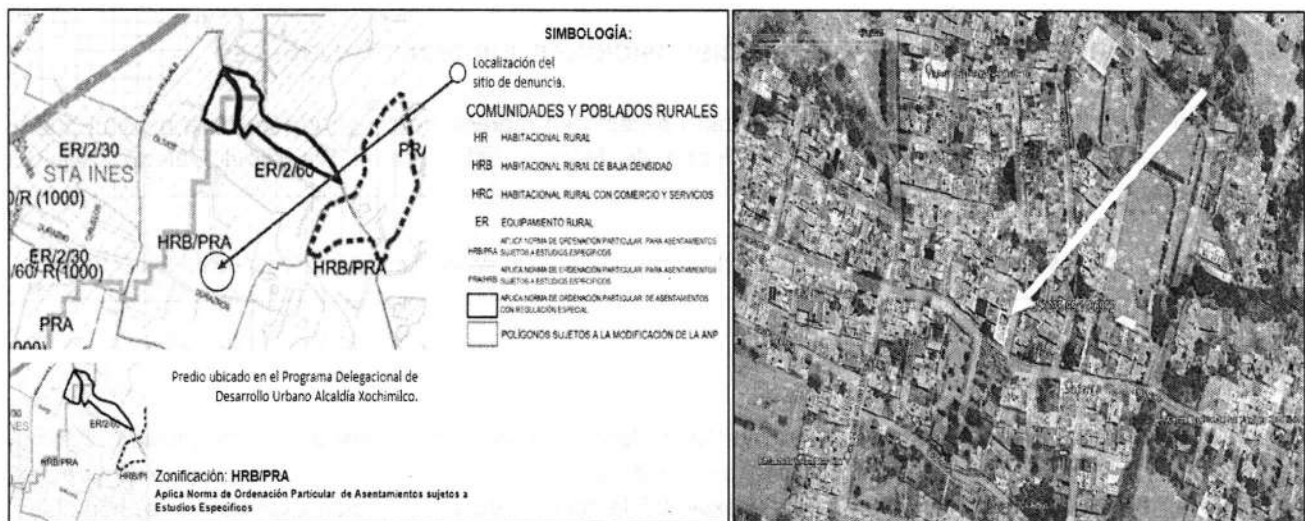
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-61-SOT-15

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Calle Duraznos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, 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 observó un predio de aproximadamente 180 m², delimitado con barda perimetral, zaguán y puerta de acceso, se observó una construcción de dos niveles en etapa de acabados con vanos para ventanas al exterior, se observó un trabajador realizando el repellado de muros, así como arena y grava en el exterior de predio, no se constató letrero de obra, como se muestra a continuación. -----



De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 06 de mayo de 2005, al predio ubicado en Calle Duraznos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, se encuentra en suelo de conservación y le corresponde la zonificación **HRB/PRA (Habitacional Rural de Baja Densidad/Producción Rural Agroindustrial)**, para la cual aplica la Norma de Ordenación Particular de Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos, como se muestra a continuación. -----

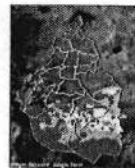
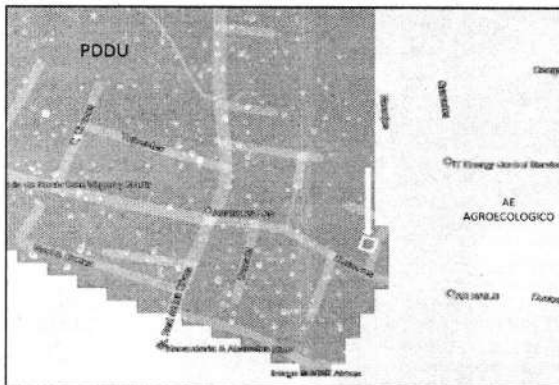


Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU de la Alcaldía Xochimilco vigente 2005

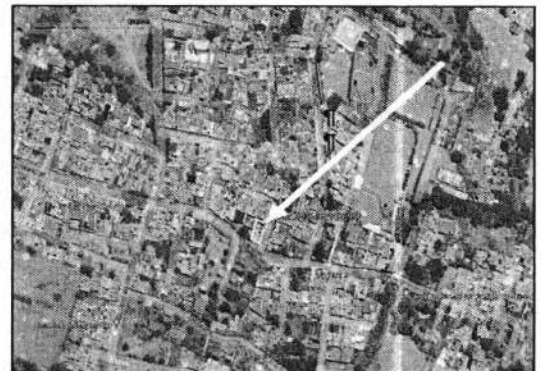


Al respecto, con las modificaciones realizadas al PDDU para la Alcaldía Xochimilco, publicadas en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 16 de marzo de 2017, quedo derogada la Norma de Ordenación Particular Asentamientos Sujetos a Estudios Específicos quedando sujeta a lo que se refiere el artículo 24 Quinquies y demás aplicables de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que el uso del suelo queda sujeto a lo dictaminado en la Comisión de Evaluación de Asentamientos Humanos Irregulares.-----

De igual manera, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal vigente, a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas en campo del predio objeto de denuncia, resultando que se encuentra en la zonificación Programas Delegacionales, el cual queda sujeto a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Xochimilco, como se muestra a continuación.-----



PROGRAMA GENERAL DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO DEL DISTRITO FEDERAL



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PGOEDF vigente, 2000.

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-00422-2024, dirigido al propietario, poseedor, ocupante, y/o Director Responsable de Obra que se realiza en el predio ubicado en Calle Durazos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido el requerimiento.-----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante el oficio PAOT-05-300/300-00752-2024, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción para el predio de interés, en caso contrario, gire oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial, para que instrumente la visita de verificación en materia de construcción correspondiente.-----

Al respecto, dicha Dirección General mediante oficio XOCH13-DGO/0210/2024, informó que realizó una búsqueda exhaustiva en los archivos que obran en esa Dirección y **NO** localizó antecedente alguno, por lo que mediante oficio número XOCH13-DGO/211/2024, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de



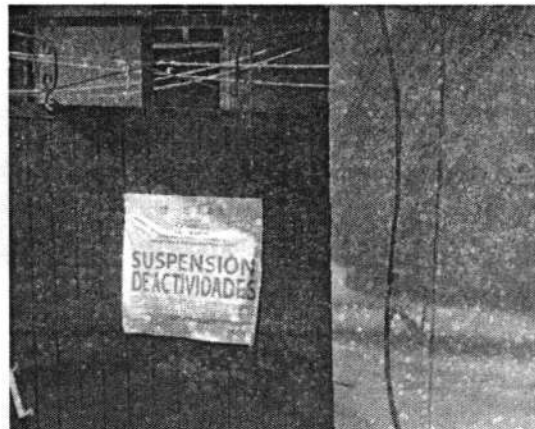
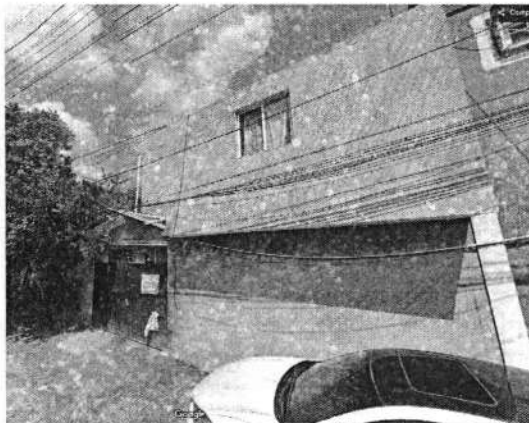
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-61-SOT-15

Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción y Uso de Suelo, para el predio objeto de investigación.-----

Aunado a lo anterior, mediante el oficio PAOT-05-300/300-01704-2024, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y las sanciones procedentes, sin que a la fecha se haya atendido el requerimiento realizado.-----

De la consulta realizada al programa de acceso libre Google Maps se identificó que en la imagen de vista de calle Street View de fecha julio de 2024, el predio objeto de investigación cuenta con dos niveles de altura, con fachada rustica y sobre el zaguán presenta sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de Xochimilco. Como se muestra a continuación. -----



Fuente: Street View de Google Maps. Imágenes de fecha julio de 2024

En conclusión, la construcción de 2 niveles en el predio ubicado en Calle Duraznos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, se realizó **sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondientes, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México**, por lo que 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 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, solicitada por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-01704-2024 y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación Territorial mediante el oficio XOCH13-DGO/211/2024 y enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----

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 Duraznos sin número, colonia Santa Inés, Alcaldía Xochimilco, en las coordenadas 19.2342238-99.1126992, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, se encuentra en suelo de conservación y le corresponde la zonificación **HRB/PRA (Habitacional Rural de Baja Densidad/Producción Rural Agroindustrial)**. -----
2. La construcción ejecutada no contó con antecedente de Licencia de Construcción Especial, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, por lo que solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar el procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción y Uso de Suelo. -----
3. En el predio denunciado se realizó la construcción de 2 niveles sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondientes, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos 61, 55 y 57 fracción I del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, por lo que 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 e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables conforme a derecho corresponda, solicitada por esta Entidad mediante el oficio PAOT-05-300/300-01704-2024 y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa demarcación Territorial mediante el oficio XOCH13-DGO/211/2024, así como enviar a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realizó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones 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 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-61-SOT-15

SEGUNDO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Alcaldía Xochimilco, 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Encargado del 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 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. -----

IGP/MTT