

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7733-SOT-2139

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **18 AGO 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-2024-7733-SOT-2139, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2024, 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 los trabajos realizados en el predio ubicado en calle Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 26 de noviembre de 2024.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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. -----

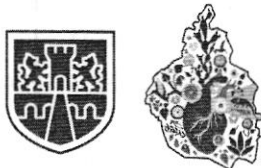
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (ampliación), como es el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 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 (ampliación).

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, establece en su artículo 51 fracción I, inciso b), que la Manifestación de construcción tipo A, es para obras de Ampliación de una vivienda unifamiliar, -----



cuya edificación original cuenta con licencia de construcción, registro de obra ejecutada o registro de manifestación de construcción, siempre y cuando no se rebasen: el área total de 120 m² de construcción, incluyendo la ampliación, dos niveles, 5.5 m de altura y claros libres de 4 m.

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/ y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, al inmueble ubicado en Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación H/2/25/R (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, 1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno.



Información General

Cuenta Catastral: 058_031_04
Dirección: Calle y Número: CALLEJON VIOLETA 8, Colonia: BELEN, Código Postal: 16070, Superficie del Predio: 346 m2

Ubicación del Predio

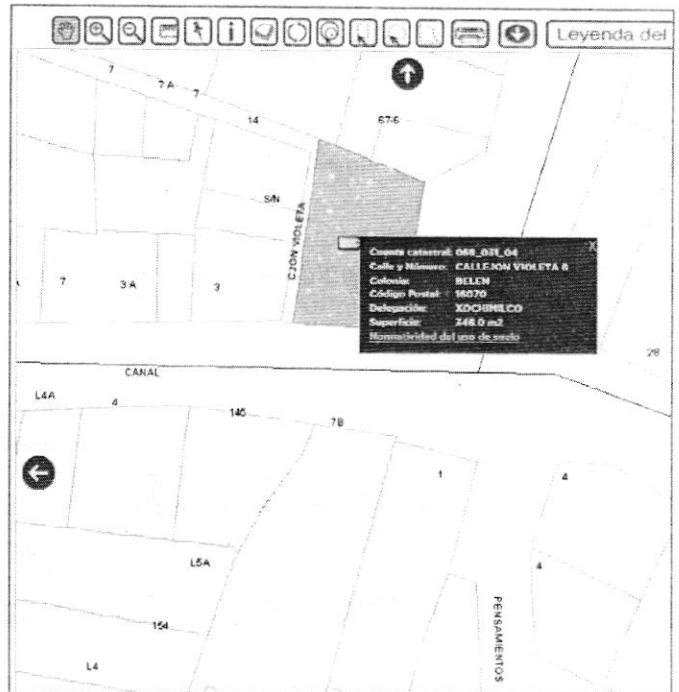


Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

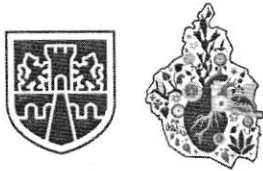
VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN. NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS. La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo.

Zonificación

Table with 7 columns: Uso del Suelo Lt, Niveles, Altura, % Área Libre, M2 min. Vivienda, Densidad, Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*), Número de Viviendas Permitidas. Row 1: Habitacional, 2, 5.5, 25, 0, R, 519, 0.



Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un inmueble de diferentes alturas, conformado por 2 y 3 niveles, con una estructura metálica en su azotea con techumbre de lámina, el cual es colindante al embarcadero denominado "BELEM", y de cuya fachada cuelgan dos lonas, una que exhibe los precios de servicios, comidas y bebidas que se ofrecen en el embarcadero y las trajineras, y la segunda con la leyenda "\$ 750 X TRAJINERA". Cabe indicar que, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de construcción, ni letrero o anuncio que diera referencia a esto, así como tampoco se observó algún cuerpo constructivo que por las



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

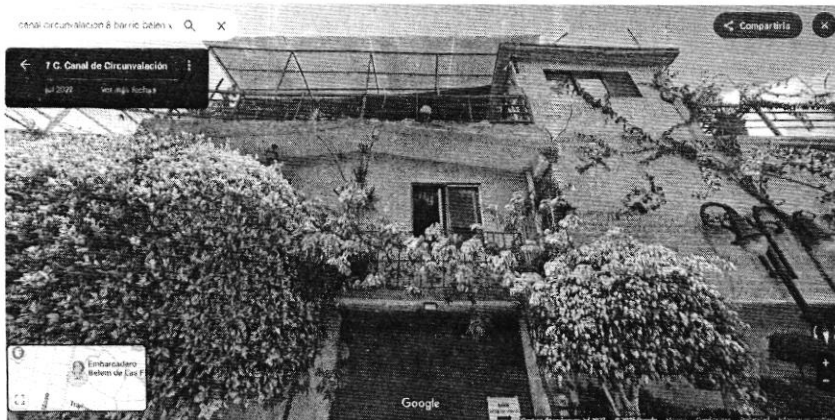
EXPEDIENTE: PAOT-2024-7733-SOT-2139

características de sus materiales, se advirtiera de reciente construcción; asimismo, se observaron cinco sellos de suspensión de actividades que fueron colocados en el zaguán de acceso del predio en comento, por la Alcaldía Xochimilco, bajo el número de expediente E-160088-2025 y fecha 28 de febrero de 2025: -----

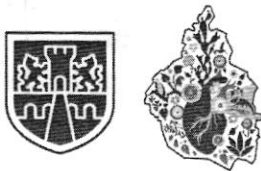


Fuente: PAOT

Es necesario precisar que, 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 una consulta en el sitio electrónico *Google Maps*, con apoyo de la herramienta *Street view*, obteniendo información del domicilio motivo de denuncia, de la que se advierte que para julio de 2022, ya se desplantaba en el predio el cuerpo constructivo conformado por 2 y 3 niveles observado durante la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal de esta Entidad en atención de la denuncia, aunado a que no se observaron modificaciones estructurales adicionales desde esa fecha, como se muestra a continuación:



Fuente: Google maps, julio 2022



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7733-SOT-2139

Ahora bien, a efecto de mejor proveer el procedimiento de investigación, mediante oficio PAOT-05-300/300-736-2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de ampliación materia de denuncia, en caso contrario, diera vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial a fin de que se instrumentara la visita de verificación correspondiente, y se impusieran las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho correspondieran.-----

En respuesta, la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Desarrollo Urbano de esa demarcación territorial, vía oficio XOCH13-DML-270-2025, informó a esta Entidad que no se localizó antecedente alguno de Manifestación de Construcción (en todas sus modalidades) o Licencia de Construcción Especial y/o Constancia de Alineamiento y Número Oficial para el predio materia de denuncia. Aunado a esto, hizo del conocimiento de esta Entidad que por oficio XOC13-DGO-0180-2025 solicitó se realizara la verificación correspondiente.-----

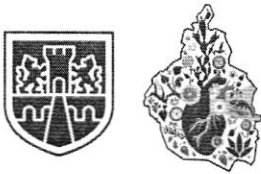
Así las cosas, se concluye que durante las diligencias practicadas por personal de esta Entidad no se constató la ejecución de trabajos constructivos recientes en el sitio, aunado a que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco no cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos motivo de denuncia; por lo que dicha Dirección solicitó se practicara una visita de verificación en el sitio.-----

Aunado a esto, es de considerar que el inmueble señalado como el de los hechos, contaba con la imposición de sellos de suspensión de actividades como una medida cautelar y de seguridad ordenada por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco con número de expediente E-160088-2025, de fecha 28 de febrero de 2025; por lo que, suponiendo sin conceder que en el predio sí se hubieran realizado trabajos constructivos que por su naturaleza debieran de haber contado con Licencia de Construcción Especial o el Registro de Manifestación Correspondiente, dicha autoridad una vez substanciado su procedimiento de verificación, calificación de infracciones y sanciones correspondiente, en ejercicio de las atribuciones que le han sido conferidas mediante mandato constitucional, la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México en su artículo 14, apartado B, fracciones I, II y III, así como mediante el artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México, será la que determine si existen incumplimientos en la materia que aquí se estudia.-----

En virtud de lo expuesto, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas por la Dirección General de Obras de esa demarcación vía oficio XOC13-DGO-0180-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto haya sido emitida.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco y el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y



Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET)
<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvij/>, al inmueble relacionado con la denuncia, ubicado en Canal de Circunvalación número 8, Barrio Belén, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación **H/2/25/R** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre, densidad R: Restringida, 1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno. -----

2. Durante las diligencias practicadas por personal de esta Entidad se observó que en el predio se desplanta un inmueble de diferentes alturas, conformado por 2 y 3 niveles, con una estructura metálica en su azotea con techumbre de lámina, que contaba con cinco sellos de suspensión de actividades que fueron colocados en el zaguán de acceso del predio en cemento, por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, bajo el número de expediente E-160088-2025 y fecha 28 de febrero de 2025; no obstante, no se constató la ejecución de trabajos constructivos en el lugar. ----

3. De las imágenes obtenidas de la consulta realizada por personal de esta Entidad a la herramienta electrónica Google Maps, se tiene que el inmueble desplantado en el predio relacionado con los hechos denunciados, desde el año 2022 ha conservado sus características y estructura. -----

4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco informó a esta Entidad que no cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos motivo de denuncia; por lo que por oficio XOC13-DGO-0180-2025 solicitó se realizara la verificación correspondiente en el sitio. -----

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, informar a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas por la Dirección General de Obras de esa demarcación vía oficio XOC13-DGO-0180-2025, enviando copia de la resolución administrativa que al efecto haya sido emitida. -----

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: -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-7733-SOT-2139

----- 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 la Dirección General de Asuntos Jurídicos de Xochimilco, para los fines 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 D.A.H. Isauro García Pérez, 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. -----

BGM/BASO