

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3459-SOT-1094

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **25 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-2025-3459-SOT-1094, relacionado con la denuncia ciudadana que substancia en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 27 de mayo de 2025, 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 las materias de construcción (excavación y obra nueva), por las actividades de obra que se realizan en el predio con número de cuenta catastral 058_951_02, Colonia El Mirador Sta Cruz Xochitepen, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de junio de 2025. -----

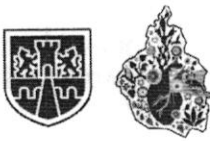
Para la atención de la investigación, se realizó reconocimiento de hechos y solicitudes de información, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 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 (excavación y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1. En materia de construcción (excavación y obra nueva)

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. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3459-SOT-1094

Ahora bien, el artículo 57 fracción V del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, establece que, para el caso de excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro se debe tramitar la debida licencia de construcción especial. -----

Asimismo, el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Sobre el particular, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, al predio objeto de investigación le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

Adicionalmente, el artículo 55 del citado Reglamento establece que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder realizar entre otros trabajos, de excavación, cuando no sean parte del proceso de construcción de un edificio. -----

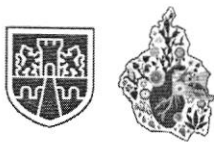
Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, se constató un predio delimitado por muro preexistente con un acceso peatonal, no fue posible observar hacia el interior del predio. Durante la diligencia se percibieron emisiones sonoras generadas por trabajos de construcción, no se observó letrero con datos de la obra.

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-7064-2025 de fecha 23 de junio de 2025, dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado, Representante y/o Director Responsable de la Obra ubicada en el predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la Oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 13 de agosto de 2025, una persona que se ostentó como propietario, realizó diversas manifestaciones, ninguna de ellas relacionada con el trámite de algún permiso o licencia en materia de construcción, y aportó en copia simple, de entre otras, las siguientes constancias: -----

- Comprobante de trámite de constancia de alineamiento, solicitada en fecha 06 de agosto de 2025, el cual se encuentra en proceso de dictaminación. -----
- Memoria descriptiva del proyecto, en el que se señala el proyecto constructivo consistente en una casa habitación de dos niveles. -----
- Proyecto de protección a colindancias, en el que en sus anexos, se observó trabajos de excavación ejecutados al interior del predio. -----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-7381-2025 de fecha 04 de julio de 2025, solicito a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3459-SOT-1094

la Alcaldía Xochimilco, a efecto de que informe si para el predio de mérito se cuenta con documentación que ampare los trabajos de construcción ejecutados en el mismo, en caso contrario dar vista al área jurídica, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta mediante oficio XOCH13/DGO/1006/2025 de fecha 30 de julio de 2025, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que una vez realizada la revisión y búsqueda exhaustiva en los archivos y registros que obran en esa Dirección, 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 en comento. Por lo que, solicitó visita de verificación a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, mediante oficio XOCH13/DGO/970/2025 de fecha 23 de julio de 2025. -----

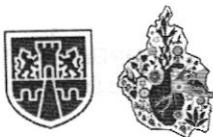
En conclusión, si bien es cierto que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se observaron los tipos de trabajo que se desarrollan en el predio, también es cierto que en dicha diligencia se percibieron emisiones sonoras provenientes de su interior relacionados con trabajos de construcción. Aunado a ello, una persona que se ostentó como propietario del predio exhibió una memoria descriptiva del proyecto que se ejecuta en el lugar consistente en una casa habitación de dos niveles, la cual de conformidad con lo informado por la Alcaldía Xochimilco no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, motivo por el cual incumple los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. --

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante el oficio XOCH13/DGO/970/2025 de fecha 23 de julio de 2025; y en su caso, enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

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 con número de cuenta catastral 058_951_02, Colonia El Mirador Sta Cruz Xochitlen, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. Si bien es cierto que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 05 de agosto de 2025, no se observaron los tipos de trabajo que se desarrollan en el predio, también es cierto que en dicha diligencia se percibieron emisiones



sonoras provenientes de su interior relacionados con trabajos de construcción. Aunado a ello, una persona que se ostentó como propietario del predio exhibió una memoria descriptiva del proyecto que se ejecuta en el lugar consistente en una casa habitación de dos niveles, la cual de conformidad con lo informado por la Alcaldía Xochimilco no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción y/o Licencia de Construcción Especial, motivo por el cual incumple los artículos 47 y 48 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante el oficio XOCH13/DGO/970/2025 de fecha 23 de julio de 2025; así como, enviar copia de la resolución administrativa emitida al efecto. -----

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 a la persona denunciante, y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, para los efectos precisados en el apartado correspondiente. -----

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 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 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. -----

SSJ/JHM/RCV