

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 08 DIC 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, 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-4808-SOT-1356, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 18 de julio 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción, por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Cerrada Camino a las Canteras número 9, colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio 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 las autoridades competentes, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción, como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia 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: -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción.

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. -----

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.** -----

El artículo 32 fracción VIII de la Ley Orgánica de Alcaldías, establece como una de las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos el vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano. -----

En materia de construcción, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el artículo 47 refiere que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente; mientras que 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. -----

Del mismo modo, el artículo 76 del citado Reglamento refiere que las **alturas de las edificaciones**, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. -----

Cabe señalar que, el **Suelo de Conservación** es una región crítica para el bienestar de los habitantes de la Ciudad de México y Zona Metropolitana, por los servicios ambientales que presta, el funcionamiento natural de sus ecosistemas y agroecosistemas es fundamental para el mantenimiento del ciclo hidrológico de la Cuenca de México, ya que abarca las zonas más importantes para la recarga del acuífero. Además, la vegetación natural regula los escurrimientos superficiales y protege al suelo de la



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

erosión hídrica y eólica. Asimismo, es una región prioritaria para la conservación de la diversidad biológica, especialmente por la diversidad de tipos de vegetación que contiene y su riqueza de vertebrados terrestres. -----

En el mismo sentido, el área clasificada como **Agroecológica** se caracteriza por tener áreas con alto potencial para el desarrollo de actividades productivas agrícolas y pecuarias; en las que se deberá evitar las prácticas que alteren la capacidad física y productiva del suelo y de los recursos naturales; en el desarrollo de las actividades productivas se deberán ejecutar técnicas de conservación del suelo y agua; se promoverá el uso de composta y abonos orgánicos, evitando al máximo el uso de productos químicos. -----

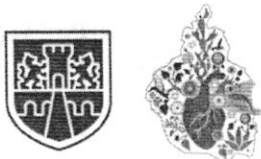
En el caso que nos ocupa, la persona denunciante refirió que en el predio de interés se realizaban trabajos de construcción sin que se exhibieran los permisos que acreditaran la legalidad de la obra, como se muestra a continuación:-----



Imágenes enviadas por la persona denunciante.

En el caso que nos ocupa, se visualizó la versión digital simplificada del Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para el Distrito Federal, a la cual se sobrepone el sitio ubicado en Cerrada Camino a las Canteras número 9, colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, identificando que el área de referencia se encuentra dentro de **Suelo de Conservación** y le aplica la zonificación **Agroecológico (AE)**, como se muestra a continuación: -----

[Handwritten marks and signatures on the right margin]



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

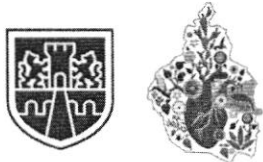
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356



Ahora bien, 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, así como el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>, al predio objeto de denuncia, le corresponde la zonificación **HR 2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), como se muestra a continuación: -----

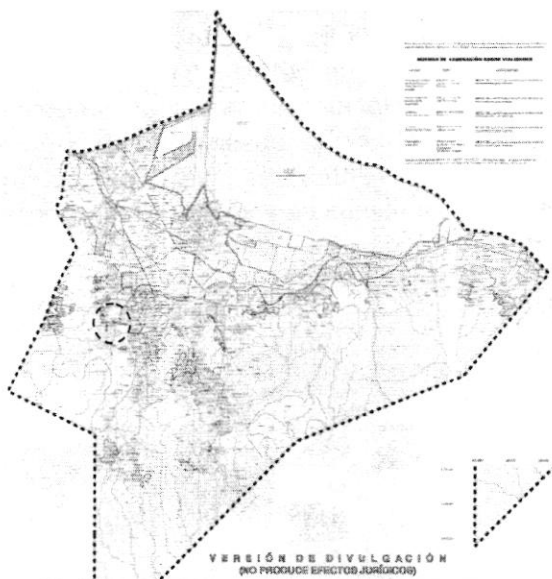




PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU viaente Xochimilco 2005.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO

DELEGACIÓN XOCHIMILCO

CLAVE E - 3 **ZONIFICACIÓN Y NORMAS DE ORDENACIÓN**

COMUNIDADES Y POBLADOS RURALES

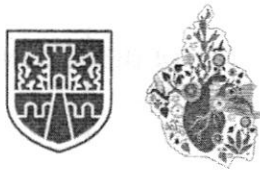
HR	HABITACIONAL RURAL
HRB	HABITACIONAL RURAL DE BAJA DENSIDAD

Adicionalmente a lo anterior, personal de esta Entidad visualizó la versión digital simplificada del Inventario de Asentamientos Humanos Irregulares, consultada en el SIG-PAOT "Sistema de Información del Patrimonio Ambiental y Urbano de la Ciudad de México", a la cual se sobreponen las coordenadas obtenidas, identificando que el sitio objeto de denuncia pertenece al Asentamiento Humano Irregular denominado "Santiago Tepalcatlalpan", como se muestra a continuación: -----



✗	Sitio objeto de denuncia
—	Asentamiento Humano Irregular
	-Santiago Tepalcatlalpan

Predio localizado dentro del Asentamiento Humano Irregular "Santiago Tepalcatlalpan"

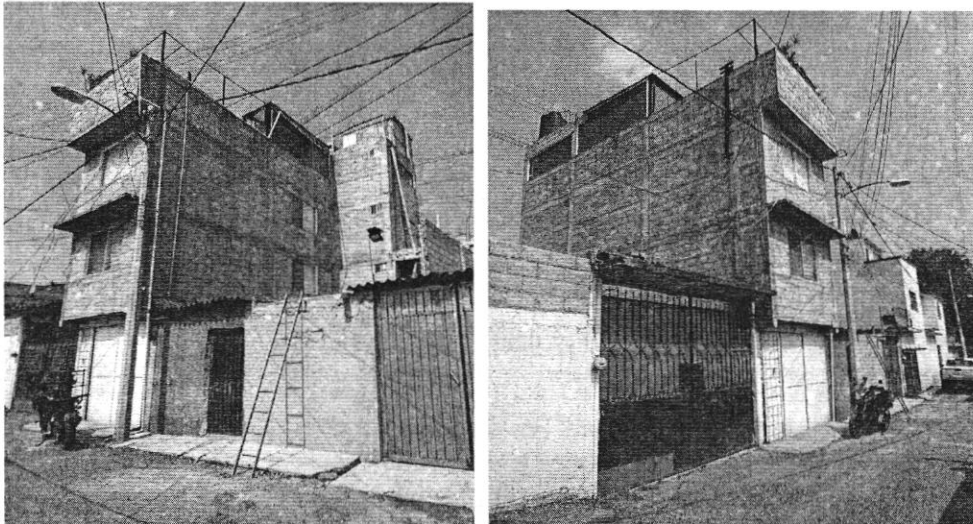


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, con la finalidad 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 vía pública se observó un cuerpo constructivo a base de muros de block, losas, castillos, traveses y cadenas de concreto. Dicho inmueble consta de cuatro niveles de construcción, observando en el primer nivel un portón de acceso con la nomenclatura "9", así como los siguientes tres niveles se encuentran sin acabados en fachada. Dicho inmueble por sus características físicas se encuentra habitado, como se muestra a continuación: -----

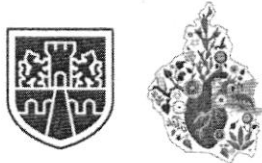


Reconocimiento de hechos realizado por personal PAOT en fecha 07 de noviembre de 2024

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-09047-2024, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza. -----

Al respecto, una persona quien omitió ostentar su carácter, ingresó escrito ante esta Entidad, en el que realizó diversas manifestaciones, refiriendo que los últimos trabajos que se realizaron en el inmueble fueron durante la pandemia de SARS-COVID-19, sin que presentara documentación que acreditara su legalidad. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-07884-2024, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informara si para el predio en cuestión cuenta con algún trámite y/o documentación que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que se realizara la visita de verificación correspondiente. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

Al respecto, mediante oficio XOCH13-DGO/1186/2024, dicha Dirección informó que después de realizar una búsqueda en sus archivos, **no localizó** antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos objeto de denuncia, por lo que mediante oficio XOCH13-DGO/1185/2024 solicito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones, y otra, en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo, remitiendo a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, el resultado de la verificación practicada en el inmueble de mérito.-----

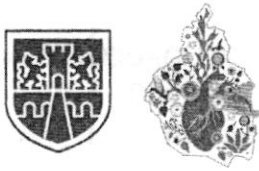
Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10305-2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que se realiza una obra sin contar con los permisos correspondientes, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.**-----

Ahora bien, en materia de desarrollo urbano, mediante oficio PAOT-05-300/300-07936-2024, se solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informara la zonificación que le corresponde al predio objeto de denuncia, así como los Certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades emitidos para el predio de interés, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.**-----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-10128-2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que el inmueble objeto de denuncia excede el número de niveles permitidos conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco, **sin que al momento de la emisión del presente instrumento se haya obtenido respuesta.**-----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Cerrada Camino a las Canteras número 9, colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, de las constancias que obran en el expediente se tiene que en el inmueble de interés se ejecutaron trabajos de construcción, sin que se contara con los permisos correspondientes, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco; así como dicho cuerpo constructivo cuenta con cuatro niveles de construcción, **excediendo en dos niveles lo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.**-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10305-2025, así como por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco mediante oficio XOCH13-DGO/1185/2024, las medidas



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

De igual forma, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10128-2025, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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, 89 y 96 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 Cerrada Camino a las Canteras número 9, colonia Santiago Tepalcatlalpan, Alcaldía Xochimilco, de conformidad con el Programa General de Ordenamiento Ecológico vigente para el Distrito Federal, le aplica la zonificación **AE** (Agroecológico), así como **HR 2/40/R(1000)** (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco. -----
2. De las constancias que obran en el expediente de mérito, se tiene que en el inmueble de interés se ejecutaron trabajos de construcción, sin que se contara con los permisos correspondientes, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, así como dicho cuerpo constructivo cuenta con cuatro niveles de construcción, **excediendo en dos niveles lo permitido de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Xochimilco.** -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que **no localizó** antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos objeto de denuncia, por lo que mediante oficio XOCH13-DGO/1185/2024 solicito a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Xochimilco, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones, y otra, en materia de Desarrollo Urbano y Uso de Suelo. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Xochimilco, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10305-2025, así como por la Dirección General de Obras y -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2024-4808-SOT-1356

Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco mediante oficio XOCH13-DGO/1185/2024, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado del procedimiento de verificación administrativa solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10128-2025, informando las medidas de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, remitiendo a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos 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 la M. en G. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----