

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 ENE 2026

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, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2024-6524-SOT-1809, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de septiembre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Fernando Celada Mz.1 Lt. 3, colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de septiembre 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 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. -----

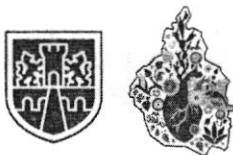
RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el Acuerdo de admisión de fecha 30 de septiembre de 2024, los hechos de denuncia se ubican en Fernando Celada Mz.1 Lt. 3, Colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco. -----

Al respecto, del soporte documental presentado por el particular, se desprende que el mismo es el ubicado en calle Fernando Celada número 20. Por lo que, en consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio de los hechos denunciados el ubicado en Fernando Celada Mz.1 Lt. 3 y/o número 20, Colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el



CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

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: -----

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación).

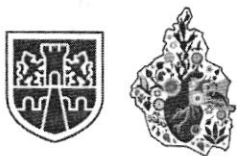
El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial 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. -----

En suma, en su artículo 62 fracción I del Reglamento en cita, prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras promovidas por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, que permitan al acreditado por si o a través de un tercero, construir, terminar su construcción, ampliación o remodelar su vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

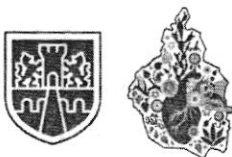
Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

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. -----

En el caso que nos ocupa, 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 del 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 ubicado en Fernando Celada Mz. 1 Lt. 3 y/o número 20, colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco, le corresponde la zonificación **HRBD 2/60/R (1000)** (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% de 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: ----

Información General		Ubicación del Predio					
Cuenta Catastral	372_146_15						
Dirección							
Calle y Número:	FERNANDO CELADA 20						
Colonia:	NATIVITAS						
Código Postal:	16459						
Superficie del Predio:	207 m2	2009 © ciudadmx, seduvi Predio Seleccionado					
<p>“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. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>		<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>					
Zonificación							
Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Rural de Baja Densidad Ver Tabla de Uso	2	6.0	60	0	R(1000) (Una vivienda cada 500.0 m ² ó 1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente.)	166	0

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 se observó un predio delimitado por muro perimetral, portón y puerta de acceso. Desde vía pública, al interior del predio, se visualizando un cuerpo constructivo de tres niveles, observando el último nivel en obra gris, sin cancelería, y con aplanado en muros interiores, los cuales se observaron a través de los vanos. Durante la diligencia, se tuvo la presencia de una persona quien se ostentó como propietaria del predio, y refirió que en el tercer



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

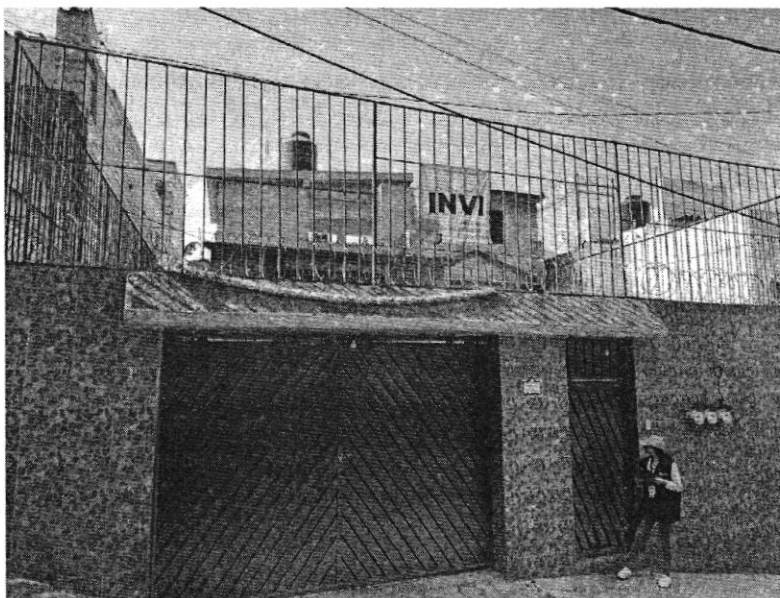
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

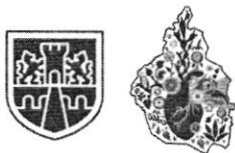
Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

nivel se realizan trabajos de acabados, mismos que son financiados por un crédito otorgado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. Asimismo, sobre la fachada, se localizó una lona colgada con la leyenda "INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO; CI-2024-247871; INVI; PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE VIVIENDA", como se muestra a continuación: -----



Reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito
Fuente: PAOT

Medellín 202, 5to piso, Colonia Roma Norte,
Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13621
Página 4 de 9



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-10276-2024, 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 que omitió ostentar su carácter, ingresó escrito ante esta Procuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre ellas, refirió que los trabajos constructivos que se ejecutan, se realizan con recursos de un programa del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, mismo que se ejecutaron dentro del periodo del 08 de marzo al 18 de junio de 2024, así como una vez concluidos, se realizaron trabajos de plomería, electricidad y cambio de domos por vitrobloc. -----

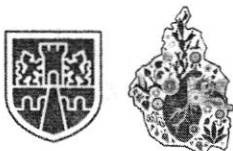
Asimismo, presentó ante esta Entidad, entre otros, copia de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Inscripción CI-2024-247871, emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de fecha 18 de marzo de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda con folio **MV-I-PA-130021-25-257-0042**, con **ID Mejoramiento 247871**, para el domicilio ubicado en calle Fernando Celada número 20, colonia Ampliación Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con plazo para ejercer dicho crédito del 18 de marzo al 18 de junio de 2024. -----
2. Constancia de Inscripción CS-2024-247871, emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de fecha 18 de junio de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda, con folio **MV-I-PA-130461-25-257-0092**, con **ID Mejoramiento 247871**, para el domicilio ubicado en calle Fernando Celada número 20, colonia Ampliación Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con plazo para ejercer dicho crédito del 18 de junio al 18 de julio de 2024. -----

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10523-2025, solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si para la obra que se realiza en el predio de interés, se otorgó financiamiento de vivienda con número de mejoramiento **247871**, indicando las características del proyecto presentado y autorizado para el crédito otorgado. -----

Al respecto, mediante oficio DEO/CMV/002142/2025, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda de dicho Instituto, informó que **localizó** información de un financiamiento aprobado para el inmueble ubicado en Calle Fernando Celada número 20, colonia Ampliación Nativitas, Alcaldía Xochimilco, con número de folio **MV-I-PA-130021-25-257-0042**, para un crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda, para el cual emitió Constancia de Inscripción **CI-2024-247871** de fecha 18 de marzo de 2024, que considera un periodo para ejercicio del crédito del 18 de marzo al 18 de junio de 2024. Asimismo, anexó documentales de las cuales se desprende la siguiente información del proyecto: -----

- El predio en el que se encuentra desplantado el cuerpo constructivo, cuenta con una superficie de 211.45 m², área libre de 89.55 m², superficie total de construcción de 306.45 m², así como 3 niveles de construcción. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

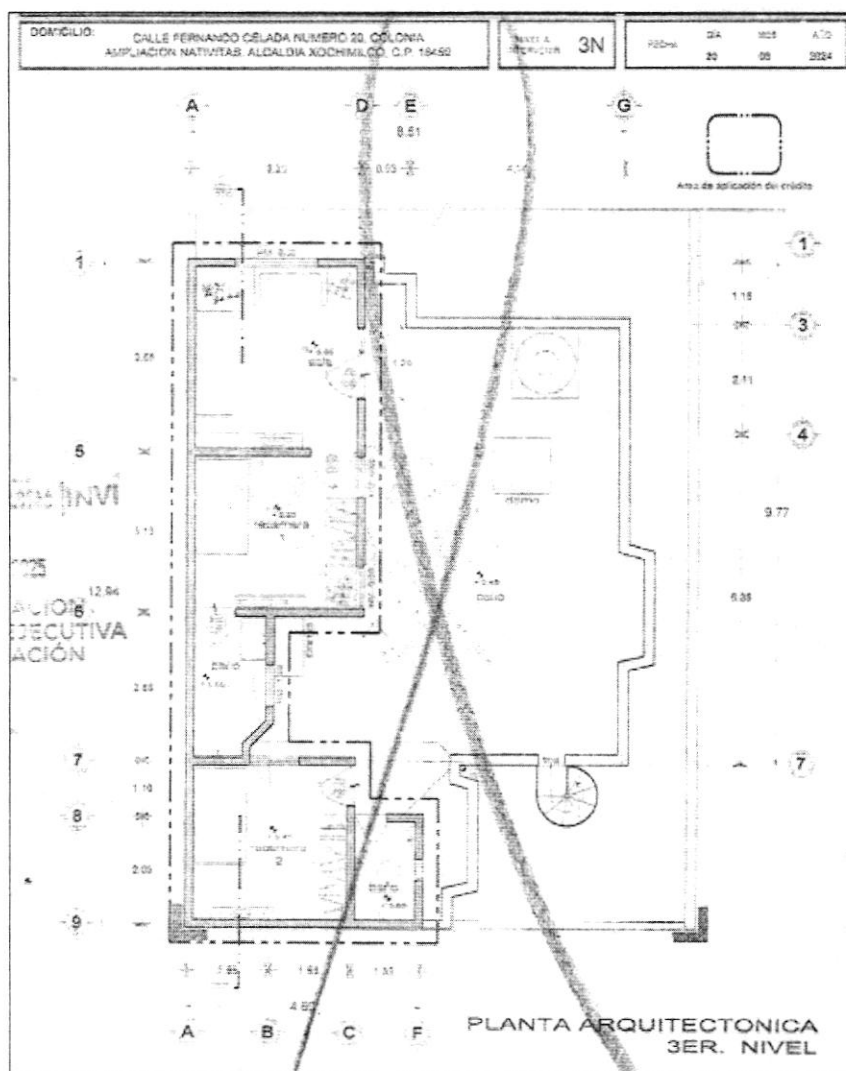
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

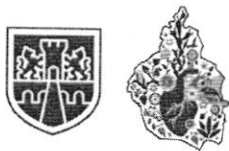
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

- El crédito financiado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, contempla trabajos en el tercer nivel, mismo que se encuentra conformado por: patio, sala, recámara 1 con baño, y recámara 2 con baño; misma que al momento de la emisión de la Constancia de Inscripción, ya se encontraba construido. -----
- En fecha 20 de marzo de 2024, se generaron constancias en las cuales se describe el proyecto a desarrollar, en el cual se contemplan trabajos consistentes en: colocación de cancel, instalación hidrosanitaria, colocación de muebles fijos y accesorios, acabados generales en muros y pisos de loseta antiderrapante en toda la superficie, dichos trabajos se ejecutaron en el tercer nivel. -----



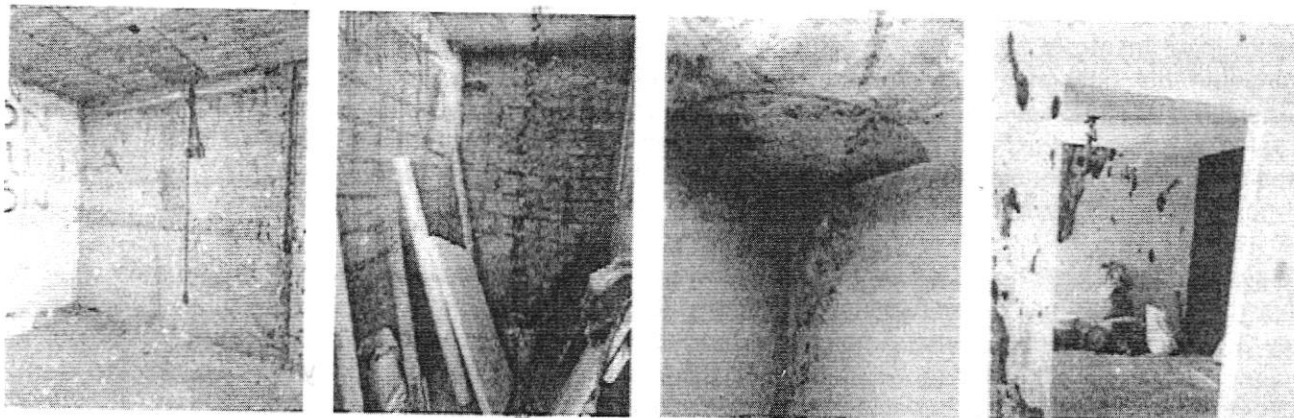
Planta Arquitectónica 3er nivel
Fuente: INVI



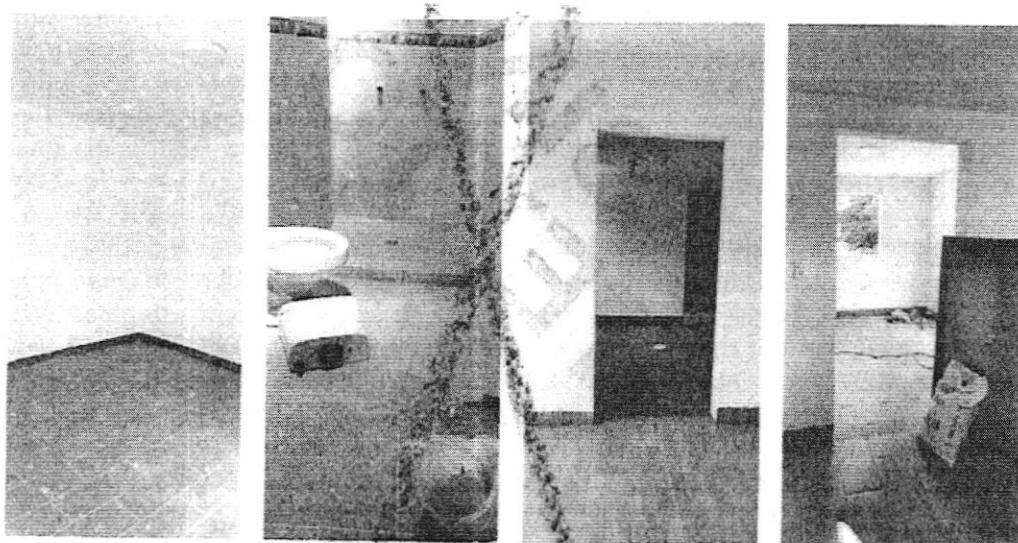
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

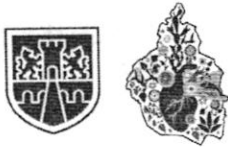


Imágenes fotográficas del interior del tercer nivel del inmueble objeto de denuncia antes de iniciar los trabajos.
Fuente: INVI



Imágenes fotográficas del interior del tercer nivel del inmueble objeto de denuncia posterior a los trabajos ejecutados.
Fuente: INVI

En virtud de lo expuesto, de las constancias que obran en el expediente que por esta vía se resuelve, se concluye que en el inmueble ubicado en Fernando Celada Mz.1 Lt. 3 y/o número 20, Colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco, se realizó un proyecto de obra en el tercer nivel de dicho inmueble, financiado por un crédito otorgado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México a su responsable, bajo la modalidad de *Mejoramiento de Vivienda*, dichos trabajos consistieron en colocación de instalaciones, cancelería, muebles fijos, así como acabados generales en muros y pisos, para realizarse en el período comprendido del 18 de marzo al 18 de junio de 2024. -----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

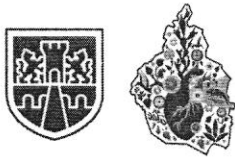
Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que el personal técnico a cargo de la supervisión de la obra realice el seguimiento del financiamiento otorgado bajo la Constancia de Inscripción **CI-2024-247871**, e **ID Mejoramiento 247871**, en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace a constatar que se respeten las densidades e intensidades permitidas, conforme a la zonificación aplicable al predio, así como imponer las medidas precautorias y sanciones que conforme a derecho correspondan, informando el resultado de su actuación. -----

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 fracción X y 89 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 Fernando Celada Mz.1 Lt. 3 y/o número 20, colonia Ampliación Nativitas La Joya, Alcaldía Xochimilco, 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, le corresponde la zonificación **HRBD 2/60/R (1000)** (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 60% de mínimo de área libre, Densidad: Restringida, una vivienda cada 1000 m² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente). -----
2. De las diligencias realizadas por personal actuante, se tiene que en noviembre de 2024, se identificó que el tercer nivel del inmueble objeto de denuncia, se encuentra en obra gris, con aplanado en muros interiores y sin cancelería. Asimismo, a manera de sustentar dichos trabajos, el particular ingresó las constancias de inscripción con folios **MV-I-PA-130021-25-257-0042** y **MV-I-PA-130461-25-257-0092**, emitidas por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para los periodos del 18 de marzo al 18 de junio de 2024, y del 18 de junio al 18 de julio de 2024. -----
3. El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Constancia de Inscripción **CI-2024-247871** de fecha 18 de marzo de 2024, que considera un periodo para ejercicio del crédito del 18 de marzo al 18 de junio de 2024, para realizar trabajos en el tercer nivel del inmueble, consistentes en: colocación de cancel, instalación hidrosanitaria, colocación de muebles fijos y accesorios, acabados generales en muros y pisos de loseta antiderrapante en toda la superficie.
4. Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que el personal técnico a cargo de la supervisión de la obra realice el seguimiento del financiamiento otorgado bajo la Constancia de Inscripción **CI-2024-247871**, e **ID Mejoramiento 247871**, en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace a constatar que se respeten las densidades e intensidades permitidas, conforme a la zonificación aplicable al predio. -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2024-6524-SOT-1809

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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, 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 Biól. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/BGM/GASS