



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2186-SOT-683

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**27 ENE 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-2024-2186-SOT-683, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha de 25 de marzo 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución; presuntos incumplimientos en la materia de construcción por las actividades que se ejecutan en el predio ubicado en Canal Nacional número 26 y/o Manzana B II Lote 15, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de abril de 2024. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, así también, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII 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 a la materia de construcción como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2186-SOT-683

Técnicas Complementarias, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

### En materia de construcción

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. -----

Por otra parte, el Reglamento referido prevé en su artículo 62, supuestos en los no se requiere el trámite de manifestación de construcción y/o licencia de construcción especial, para la ejecución de obras, entre los que se encuentran las edificaciones derivadas de programas promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México, la reposición y reparación de acabados e instalaciones (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), divisiones interiores en pisos de oficinas o comercios, impermeabilización y reparación de azoteas (siempre que no afecten elementos estructurales del inmueble), obras urgentes para prevención de accidentes, demoliciones de hasta 60 m<sup>2</sup> en una edificación de un solo piso (sin afectar estabilidad del resto de la edificación), construcciones provisionales de oficinas, bodegas, vigilancia, sanitarios durante el proceso de obra, así como la obra pública ejecutada por la Administración directamente o a través de terceros. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco y el Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al inmueble en cuestión le aplica la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un inmueble de dos niveles y pretil; el cual está construido a base 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-2024-2186-SOT-683

tabique y marcos de concreto, asimismo se observa la existencia de material de construcción; así como un letrero con la leyenda "(...) AVISO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A, REGISTRO RMANCOA-02-23/16 FOLIO 1358/3 PARA OBRA NUEVA DE CASA HABITACIÓN (...)". –

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el oficio PAOT-05-300/300-04697-2024 de fecha 10 de mayo de 2024, dirigido al Propietario, Representante Legal y/o, Poseedor de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondieran y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades que se realizan en el predio objeto de denuncia. -----

En respuesta, mediante escrito ingresado en la oficialía de partes de esta Procuraduría en fecha 11 de julio de 2024, una persona que se ostentó como el representante legal del inmueble investigado, entregó copias simples de entre otras, las siguientes: -----

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0648/23 de fecha de expedición de 05 de junio de 2023. -----
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo A, con folio 1358/23 de fecha de expedición de 29 de agosto de 2023. -----
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Digital con folio 52440-151PALU21D con fecha de expedición de 10 de septiembre de 2021, que certifica la zonificación H/2/40R(500) (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y densidad R(500) = Una vivienda cada 500.00 m<sup>2</sup> o 1,000.00 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente).-----

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-04814-2024 de fecha 14 de mayo de 2024, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, a efecto de que informe si para el predio de mérito cuenta con documentación que ampare los trabajos de construcción ejecutados en el mismo, en caso contrario dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de instrumentar visita de verificación en materia de construcción. -----

En respuesta, mediante oficio XOCH13-DGO/824/2024 de fecha 22 de mayo de 2024, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, informó que de la búsqueda exhaustiva y razonable, en los archivos que obra en la Dirección de Manifestaciones,



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-2186-SOT-683**

Licencias y Desarrollo Urbano, adscrita a esa Dirección General, si se localizó antecedente y remitió copias simples de lo siguiente: -----

- Registro de Manifestación Tipo A con folio 1358/23 de fecha de expedición de 29 de agosto de 2023 con vigencia al 29 de agosto de 2024, para el proyecto constructivo conformado 2 niveles de altura, en una superficie de desplante de 52.80 m2, superficie de área libre de 59.00 m2, superficie máxima de construcción de 119.50 m2, para una vivienda. -----
- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio 0648/23 de fecha 05 de junio de 2023. -----

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con Registro de Manifestación Tipo A con folio 135823 de fecha de expedición de 19 de agosto de 2023 con vigencia al 29 de agosto de 2024, para el proyecto constructivo conformado 2 niveles de altura , en una superficie de desplante de 52.80 m2, superficie de área libre de 59.00 m2, superficie máxima de construcción de 119.50 m2, para una vivienda, los cuales se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, y antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en el Registro de Manifestación Tipo A con folio 1358/23, de conformidad con el artículo 66 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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, 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. -----



**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2024-2186-SOT-683**

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco y el Sistema de Información Geográfica de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al inmueble ubicado en Canal Nacional número 26 y/o Manzana B II Lote 15, Colonia Barrio 18, Alcaldía Xochimilco, le aplica la zonificación H/2/40/R (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 40 % mínimo de área libre, densidad Restringida, es decir, una vivienda cada 500 m<sup>2</sup> o 1,000 m<sup>2</sup> de terreno o lo que indique el Programa correspondiente).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un inmueble de dos niveles y pretil; el cual está construido a base de tabique y marcos de concreto, asimismo se observa la existencia de material de construcción; así como un letrero con la leyenda "(...) AVISO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A, REGISTRO RMANCOA-02-23/16 FOLIO 1358/3 PARA OBRA NUEVA DE CASA HABITACIÓN (...)". -----
3. Los trabajos de construcción ejecutados en el predio objeto de denuncia cuentan con Registro de Manifestación Tipo A con folio 1358/23 de fecha de expedición de 19 de agosto de 2023 con vigencia al 29 de agosto de 2024, para el proyecto constructivo conformado 2 niveles de altura , en una superficie de desplante de 52.80 m<sup>2</sup>, superficie de área libre de 59.00 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 119.50 m<sup>2</sup>, para una vivienda, los cuales se apegan a la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Xochimilco. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Xochimilco, una vez que el propietario presente el aviso de haber concluido los trabajos de obra, y antes de otorgar la Autorización de Uso y Ocupación corrobore que la obra ejecutada se apegue a lo registrado en el Registro de Manifestación Tipo A con folio 1358/23, de conformidad con el artículo 66 del 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



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2024-2186-SOT-683

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 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 VI, 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. -----

JAM/RCV