



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2023

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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-3369-SOT-899, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

En fecha 16 de junio de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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 desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y ambiental (vibraciones), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Akil número 392, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de junio de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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.

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en calle Akil número 392 A, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, por lo que para efectos de la presente investigación se entenderá éste como el domicilio denunciado.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción y ambiental (vibraciones), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, el



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899**

Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

#### **1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley. -----

En este sentido, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor el predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en calle Akil número 392 A, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), así mismo, se permite el comercio y los servicios en planta baja en un área máxima de 60 m<sup>2</sup>. -----

Durante los primeros reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por una barda y un zaguán, sobre la fachada se observó diversa publicidad de venta de hamburguesas y alitas, consultas psicológicas, clases de pintura, y espacios en renta y venta, sin advertir el funcionamiento de algún local comercial, así mismo se advirtieron actividades de construcción al interior del inmueble, percibiendo emisiones sonoras relacionadas a martilleo, esmeril y taladro, sin que se exhibiera letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Ahora bien, 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, de aplicación supletoria, 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 del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la



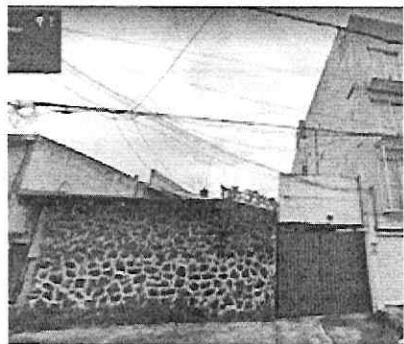
GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899

autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 25 de enero de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de cuatro años del predio denunciado, donde se observó que hasta abril de 2022 se encontraba un predio delimitado en su frente mediante un muro de mampostería y un portón metálico, y para agosto del mismo año se observó la instalación de una estructura metálica en la azotea del primer nivel. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:



GOOGLE MAPS JUNIO 2019



GOOGLE MAPS ABRIL 2022



GOOGLE MAPS AGOSTO 2022

En este sentido, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 08 de septiembre de 2022, dos personas quienes se ostentaron como propietaria y responsable del predio, realizaron diversas manifestaciones, dentro de las cuales se encuentra las siguientes:

*"(...) no me encuentro en construcción (...) Manifestamos de la misma forma contar con un permiso para la ruptura de la banqueta próximamente, otorgada por VUD (ventanilla única delegacional), con folio "1240-5-22" con fecha 23/06/22. En donde efectuaremos corte de banqueta y guarnición de la vía pública para la ejecución de obra privada (solicitud debidamente requisitada), con acuse de recibo de la Ventanilla Única de ADIP/U/V/ATI/Ialpan, con fecha 23/Junio/22 (...)".*



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899**

En este sentido, se solicitó a la Subdirección de Ventanilla Única de la Alcaldía Tlalpan, remitir copia de la solicitud de permiso para el corte de banqueta y guarnición de la vía pública folio 1240-5-22, de fecha 23 de junio de 2022, para el predio de referencia. Al respecto, dicha Subdirección proporcionó copia de dicha solicitud y oficio número DGODU/DDU/0937/2022 que contiene la autorización para realizar actividades de reparación de banqueta. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con dicho documento. -----

Por lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, por las actividades que se realizan en el inmueble de referencia, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya informado sobre la actuación a dicho requerimiento. -----

Por otra parte, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificados Únicos de Zonificación y de Uso del Suelo expedidos para el inmueble de referencia, con uso distinto al habitacional, en caso afirmativo proporcionar copia de los mismos, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. ----- B

No obstante, durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron sellos de suspensión de obra impuestos por la Alcaldía Tlalpan, con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/030/2023, de fechas 10 y 16 de enero de 2023; al interior se observó el inmueble de dos niveles, sin observar trabajos constructivos ni el funcionamiento de algún local comercial. ----- ✓

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; así mismo, no se constató el funcionamiento de algún local comercial. ----- J

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan concluir el procedimiento número TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/030/2023, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. ----- S



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899

## 2.- En materia ambiental (vibraciones)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron vibraciones generadas por los trabajos constructivos denunciados. -----

Cabe señalar que del 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 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 inmueble ubicado en calle Akil número 392 A, colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), así mismo, se permite el comercio y los servicios en planta baja en un área máxima de 60 m<sup>2</sup>, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos y la consulta al Sistema de información Geográfica de Google Maps realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de ampliación de un inmueble preexistente, percibiendo emisiones sonoras relacionadas a martilleo, esmeril y taladro, sin que se exhibiera letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Los trabajos de construcción (ampliación) constatados en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan concluir el procedimiento número TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/030/2023, así como determinar lo que conforme a derecho proceda. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron vibraciones generadas por los trabajos constructivos denunciados; así mismo, no se constató el funcionamiento de algún local comercial. -----

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



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2022-3369-SOT-899**

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: -----

----- **R E S U E L V E** -----

**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 a la Alcaldía Tlalpan, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WRB/BARS

Medellín 202, piso 5to, Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México  
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400