



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 NOV 2022**

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-2022-1347-SOT-301, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 07 de marzo de 2022, 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 (zonificación) y construcción (ampliación y separación a colindancias), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Kantunil manzana 146 lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás 3era Sección, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de marzo de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y de verificación a las autoridades correspondientes, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias en términos de los artículos 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis fracciones I, III, 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 a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación y separación a colindancias), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, el Reglamento de Construcción para la Ciudad de México, todos instrumentos vigentes en la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

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).

Por su parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.---

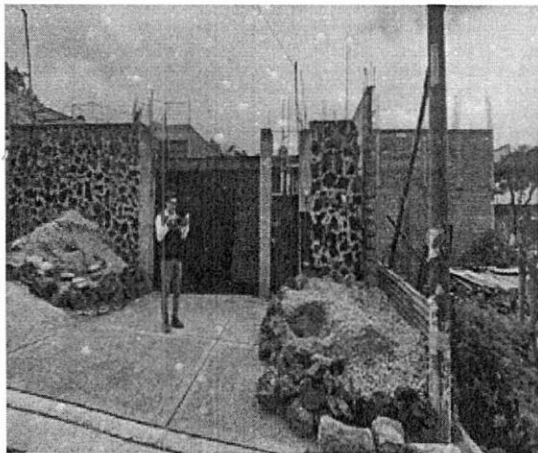


Al respecto, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno).-----

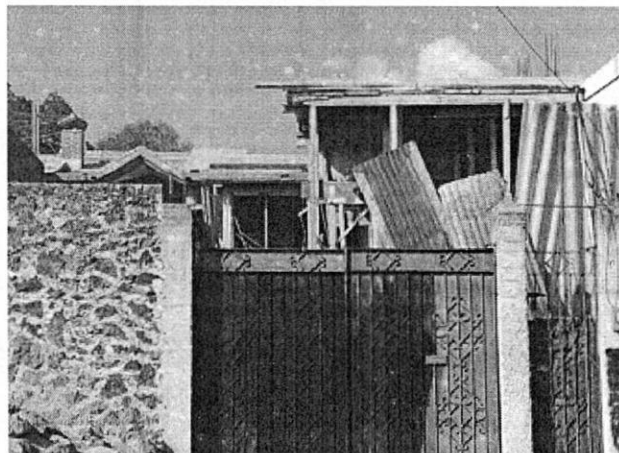
Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría llevó a cabo reconocimientos de los hechos denunciados, levantando la respectiva acta circunstanciada, en la que se hizo constar un predio delimitado por muros de piedra así como un acceso vehicular y otro peatonal, desde vía pública se observa en la sección norte el desplante de un muro de mampostería.-----

En un segundo reconocimiento de hechos, se observa el desplante de un cuerpo constructivo de dos niveles de altura en etapa de obra negra, del cual se observa su apuntalamiento con polines de madera, sobre la azotea de dicha estructura se advierte la habilitación de varillas para muros de un tercer nivel.-----

Cabe señalar, que del primer reconocimiento de hechos realizado en fecha del 11 de julio del año en curso y del segundo en fecha 23 de noviembre del año en curso, se advierte un avance en la ampliación que se realiza en uno de los dos cuerpos constructivos que se encuentran al interior del predio, tal y como se advierte en la siguientes imágenes.-----



Reconocimiento de hechos del 11 de julio de 2022



Reconocimiento de hechos, 23 de noviembre 2022

En conclusión, las actividades de obra que se ejecutan al interior del predio se adecuan al número de niveles permitidos por la zonificación aplicable (3 niveles).-----

2. En materia de construcción (ampliación y separación a colindancias).

El artículo 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 obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

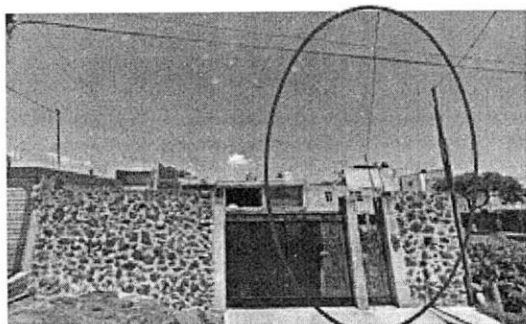
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

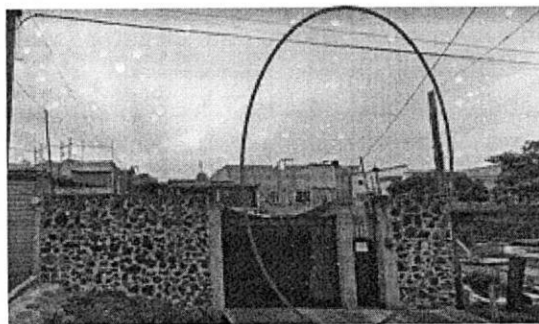
Expediente: PAOT-2022-1347-SOT-301

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron trabajos de construcción consistentes en ampliación de un cuerpo constructivo de dos niveles de altura preexistente, sin constatar datos del Registro de Manifestación correspondiente.-----

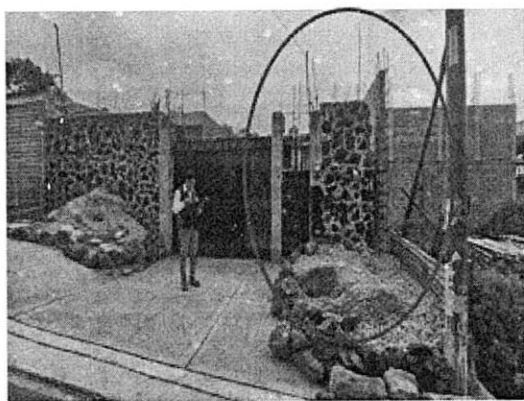
Ahora bien, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto 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 autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* en fecha 17 de enero de 2022, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<http://www.google.com/earth/>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes aéreas y a pie de calle, de la cual se constataron las siguientes modificaciones en el inmueble: del reconocimiento de hechos realizado por esta subprocuraduría en fecha del 23 de noviembre del año en curso, se advierte la ampliación de uno de los cuerpos constructivo mismo que colinda con el predio manzana 46 lote 1, el cual cuenta con apuntalamiento con polines de madera en fase de obra negra y con habilitación de varilla para muros de un tercer nivel.-----



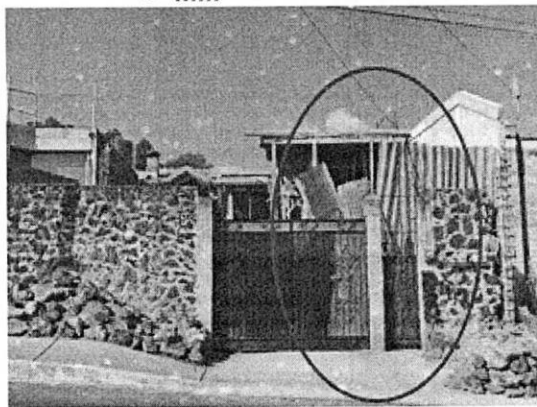
Google Maps Street View – junio 2019



Google Maps Street View – julio 2021



Reconocimiento de Hechos 12 de julio 2022



Reconocimiento de hechos, 23 de noviembre 2022



Por lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que tengan la oportunidad de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, propietario y/o encargado del predio investigado, sin que se haya desahogado dicho requerimiento.-----

Derivado de lo anterior, se solicitó de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan informar si para las actividades de construcción (ampliación y separación a colindancias) cuentan con antecedentes de registro de manifestación de construcción. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Dirección General, mediante oficio de fecha de 21 de octubre de 2022, informo que realizo una búsqueda en sus archivos y controles de gestión de los cuales no se encontraron antecedentes de la información solicitada.-----

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. Al respecto, dicha Dirección informo que realizo visita de verificación bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0600/2022**, el cual se encuentra en sustanciación.-----

Por cuanto hace a la separación de colindancias, el artículo 77 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México señala que la separación de **edificios nuevos o que han sufrido modificaciones o ampliaciones**, con predios o edificios colindantes deben de cumplir con lo dispuesto en las Normas de Ordenación de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----

En este sentido, personal adscrito realizo una medición de la colindancia con respecto al predio contiguo ubicado al poniente, obteniendo como resultado que cuenta con una separación de 5 centímetros entre los predios; no obstante, con lo que respecta a la colindancia sur y norte del predio no cuentan con separación entre los predios, sin embargo dicha zona es preexistente.-----

En conclusión, los trabajos de ampliación ejecutados en el predio de referencia no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, cuentan con separación de colindancia con respecto del costado incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones.-----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan sustanciar el procedimiento administrativo con número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0600/2022**, así como imponer las sanciones procedentes.-----

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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Kantunil manzana 146 lote 2, Colonia Pedregal de San Nicolás 3era Sección, Alcaldía Tlalpan de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan



le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno).-----

- 2. De lo constatado por personal adscrito a esta Subprocuraduría durante los reconocimientos de hechos y consulta a Google Maps se advierte que se llevan a cabo trabajos de ampliación de un inmueble de dos niveles de altura, preexistente.-----
- 3. Los trabajos de construcción (ampliación) constatados no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones pero cuenta con separación a colindancias en su sección poniente.-----
- 4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan sustanciar el procedimiento administrativo con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0600/2022, así como imponer las sanciones procedentes.-----

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 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/WPB/DCV