



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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, 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-2022-2828-SOT-723, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de mayo 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 construcción (ampliación) y ambiental (ruido) por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle John F. Kennedy número 104, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2022. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y ambiental (ruido). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se realizará el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México y la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de sus ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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 del Distrito Federal. -----

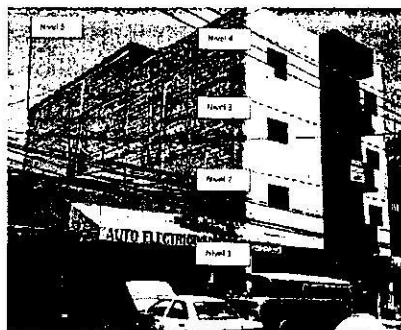
La planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran el Programa General de Desarrollo Urbano, los programas delegacionales de desarrollo urbano y los programas parciales de desarrollo urbano, de conformidad con el artículo 33 fracciones I, II y III de la misma Ley. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio en el que se ubica el inmueble denunciado le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad "B" baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, que no cuenta con semisótano. -----

Imagen 1. Se observa un inmueble de 5 niveles.



Fuente PAOT:
Reconocimiento
de hechos 14 de
junio de 2023.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente se tiene que esta Subprocuraduría determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en calle John F. Kennedy número 104, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan con cuenta catastral [REDACTED] se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Baja= una vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010.
2. Considerando la zonificación H 3/40/B, y una superficie del predio de 245 m²; se permite una superficie máxima de construcción de 441 m², en 147 m² de superficie de desplante (60%), 98 m² de área libre (40%) y la construcción de 2 (dos) viviendas.
3. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 14 de junio de 2023, se indentificó un inmueble de 5 niveles de altura el cual no cuenta con semisótano, y las construcciones laterales se encuentran desplantadas al límite de sus colindancias. El inmueble se encuentra habitado y no se observan trabajos de obra, equipo, material, personal ni letrero de registro de manifestación de construcción.
4. De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación: 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS); 02. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano; 03. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H); 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; 07 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; 09 Subdivisión de predios; 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales; 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H); 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos; 18 Ampliación de construcciones existentes; 19 Estudio de impacto urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
5. Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General; Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados; Superficie de Lote Mínimo; Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60 m² y Áreas propuestas para Polígono de Actuación.
6. No es susceptible de aplicación de la Norma Particular de Ordenación de Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre al no encontrarse en ninguno de los supuestos señalados por la misma, al contar con un frente de 10.20 m y no cumplir con el requisito de frente mínimo de aplicación de esta norma, el cual es de 15 m.
7. Respecto al punto anterior y al no existir potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan para el presente caso, el inmueble existente en



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

el predio objeto del presente dictamen técnico, al contar con 5 niveles de altura, excede en 2 niveles los permitidos en la zonificación aplicable que permite 3 niveles máximos de altura.

(...)"

Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 5 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Quien informó que cuenta con procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano para el inmueble investigado iniciado en fecha 12 de octubre de 2023, el cual se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Baja= una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitido 5 niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado de fecha 12 de octubre de 2023, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes a efecto de que se adecue con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable. -----

2. En materia de construcción (ampliación)

El artículo 1º, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, dispone que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento; del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. -----

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento en cita, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Así también, el artículo 76 del citado Reglamento, establece 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble en un primer momento de 4 niveles y su avance a 5 niveles de altura, que no cuenta con semisótano, no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Adicionalmente, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico de fecha 03 de octubre de 2022, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, remitió escrito en el que realizó diversas manifestaciones, en el que refirió lo siguiente: -----

"(...) cabe mencionar que he realizado algunos trabajos de obra menor (mantenimiento), consistentes en:

- *Aplicación de pintura en interiores y exteriores.*
- *Impermeabilización de techumbre,*
- *Mantenimiento preventivo y correctivo de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, sin realizar modificaciones.*
- *Cambio de luminarias, contactos y apagadores.*
- *Cambio de puertas, ventas y herrería en general.*
- *Mantenimiento de pisos, consistente en el cambio de piso deteriorado y colocación del mismo, empleando materiales similares.*

Las cuales conforme al Artículo 62 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no requieren registro, manifestación de construcción y/o Licencia de Construcción Especial (...)"

Así también anexo copia simple del Certificado Único del Suelo Digital folio número 742-151DIMA22D, de fecha de expedición 14 de enero de 2022, que le certifica la zonificación H/3/40/B. -----

Derivado de lo anterior, 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 localizó Registro de Manifestación de Construcción para el predio el inmueble investigado; asimismo, mediante oficio DGODU/DDU/0730/2023, solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos dependiente de la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, la instrumentación de procedimiento de verificación administrativa en materia de obra. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

Aunado a lo anterior, se solicitó a dicha Alcaldía considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio investigado, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Quien informó que mediante oficio DGODU/DDU/SPML/JUDMLC/0213/2023, se remitió a la Subdirección de Ventanilla Única de esa Alcaldía copia del oficio PAOT-05-300/300-10387-2023, a efecto de que sean valorados los elementos previamente citados y considere el ingreso de solicitudes de trámites por parte del desarrollador relacionadas a Registro de Obra ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Tlalpan informar si contaba con procedimiento de verificación administrativo en materia de construcción, en caso contrario ejecutarlo e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. Al respecto, la Subdirección de Calificación de Infracciones informó que cuenta con procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0922/2022, en el cual se emitió Resolución Administrativa en fecha 02 de diciembre de 2022, en la que se determinó poner fin al procedimiento por no constatar trabajos de construcción al momento de la diligencia en un inmueble de 4 niveles. No obstante, como se quedó referido personal adscrito a esta Subprocuraduría constató la construcción de un inmueble de 5 niveles, es decir se constató el avance de obra. -----

En razón de lo anterior, reiteró a la Alcaldía Tlalpan realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, e imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. Sin que a la fecha de la emisión del presente instrumento se tenga respuesta. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente mérito, se desprende que en el predio objeto de investigación se encuentra un inmueble de 5 niveles de altura, el cual no conto con Registro de Manifestación de Construcción por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) solicitada en el predio investigado, e imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, por lo que no se percibieron emisiones sonoras derivadas de dichas actividades. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

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 predio ubicado en Calle John F. Kennedy número 104, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa General de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan le corresponde la zonificación **H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Baja= una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno)**.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató la construcción de un inmueble en un primer momento de 4 niveles y su avance a 5 niveles de altura, que no cuenta con semisótano, no exhibe letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 5 niveles, incumple la zonificación aplicable H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Baja= una vivienda por cada 100 m2 de la superficie total del terreno) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique como permitido 5 niveles. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar el procedimiento administrativo iniciado de fecha 12 de octubre de 2023, así como valorar en la substanciación de su procedimiento la presente Resolución Administrativa e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes a efecto de que se adecue con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicable. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) solicitada en el predio investigado, e imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2828-SOT-723

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de construcción, por lo que no se percibieron emisiones sonoras derivadas de dichas actividades. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y 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 el Lic. Julio Arturo Noriega Carreón, Director de Atención e Investigación de Ordenamiento Territorial "A", en suplencia por ausencia temporal de la Titular de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6 fracción IV y X, 15 Bis 4 fracción X, 15 Bis 6 y 15 Bis 9 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en relación con los artículos 2 fracción XXXVI, 4, 51 fracción XXII y 56 de su Reglamento. -----