



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 FEB 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-2022-4678-SOT-1230, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

En fecha 17 de agosto 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 (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Camino Antiguo a Cuernavaca número 265, Mz 5, Lt 10, Unidad Hueytlalpan, Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de septiembre 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, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el 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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

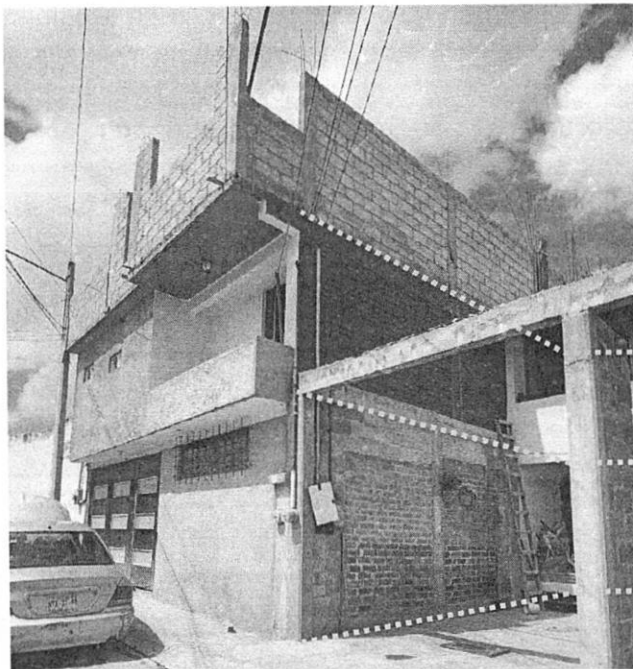
Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

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)

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 ubicado en Camino Antigo a Cuernavaca número 265, Mz 5, Lt 10, Unidad Hueytlalpan, Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **HR/2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500m² de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 3 niveles de altura, donde los primeros dos son preexistentes y el tercero en proceso de construcción, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1

Imagen obtenida del reconocimiento de hechos realizado en fecha 22 de septiembre de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-396-DEDPOT-396 en el que se determinó lo siguiente: -----

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

Página 2 de 8



Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

"(...)

Para el predio ubicado en Calle Camino Antiguo a Cuernavaca 265, manzana 5, lote 10, Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan, el cual se encuentra dentro de un predio con una superficie de 19,006 m², con cuenta catastral 784_942_16, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación HR 2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda por cada 500 m² o 1,000 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente).
2. Le aplica las 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, 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, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano, 20. Suelo de Conservación y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.
3. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General, Superficie de Lote Mínimo, Fusión de Predios en Suelo de Conservación, Homologación de Zonificación con el Ordenamiento Ecológico, Construcciones en Suelo de Conservación y Ordenación Ecológica para Suelo de Conservación.
4. De las imágenes satelitales se identificó que en el predio en el año 2009 se desplantaba un inmueble que ocupaba aproximadamente un 30% de la superficie del predio, el cual se mantuvo sin modificaciones exteriores hasta el año 2019. Posteriormente, en el año 2020 se observó que se había llevado a cabo la ampliación de éste inmueble incrementándose la superficie de desplante al 70% aproximadamente de la superficie del predio y finalmente, en el año 2021 se identificó una nueva ampliación en el desplante de la construcción, incrementándose hasta el 90% de la superficie del predio aproximadamente.
5. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2022, se constató un inmueble que se desplantaba al límite del alineamiento y el cual cuenta con 2 niveles de altura completamente concluidos y habitados y con la ampliación de un nivel 3, el cual se encuentra en proceso de construcción, con muros perimetrales contruidos y aún no cuenta con losa, por lo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

que **excede en un nivel** la zonificación **HR 2/40/R**, permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.

(...)"

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 3 niveles de altura. -----

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima, área libre y superficie de construcción), a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 16 de diciembre de 2022, inicio procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble en cita. -----

Adicionalmente, mediante oficio PAOT-05-300/300-000172-2023, notificado en fecha 13 de enero de 2023, se solicitó a dicho Instituto valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación HR/2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500m² de la superficie del terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 3 niveles de altura. ----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y valorar en el procedimiento iniciado en fecha 16 de diciembre de 2022, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----



Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

1.- En materia de construcción (obra nueva)

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. -----

Por otra parte, el artículo 76 del Reglamento referido dispone 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 un inmueble de dos niveles preexistentes con un tercero en proceso de construcción, sin observar letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

J 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 ejecutados. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 29 de septiembre de 2022, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, realizó diversas manifestaciones sin proporcionar documentos con las cuales acreditar los trabajos realizados. Adicionalmente, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 06 de octubre de 2022, una persona quien se ostentó como poseedor del inmueble denunciado proporcionó imágenes del interior del predio y realizó diversas manifestaciones dentro de las cuales se encuentran las siguientes: -----

"(...) ES TOTALMENTE FALSO QUE SE ESTEN REALIZANDO TRABAJOS DE
CONSTRUCCIÓN (...)" -----

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, mediante los oficios PAOT-05-300/300-10259-2022 y PAOT-05-300/300-000595-2023, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, así como imponer las sanciones procedentes y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de



Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta, no obstante, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que la Dirección Jurídica ejecutó inspección ocular en el predio denunciado, el cual cuenta con procedimiento administrativo de verificación administrativa en materia de Construcciones Edificaciones y Protección Civil, bajo el número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0018/2019. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-000597-2023, de fecha 24 de enero de 2023 y notificado en fecha 25 de enero de 2023, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, 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. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano, informó que se giró oficio a la Subdirección de Ventanilla Única para que en el ámbito de su competencia realice las acciones conducentes. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutan 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. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0018/2019, así como imponer las sanciones y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, 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. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al inmueble ubicado en Camino Antiguo a Cuernavaca número 265, Mz 5, Lt 10, Unidad Hueytlalpan, Colonia San Miguel Topilejo, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **HR/2/40/R** (Habitacional Rural, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500m2 de la superficie del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles de altura. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de dos niveles preexistentes con un tercero en proceso de construcción, sin observar 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 3 niveles, incumple la zonificación HR/2/40/R (Habitacional Rural, 2 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y densidad Restringida: una vivienda cada 500m2 de la superficie del terreno). -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar y valorar en el procedimiento iniciado en fecha 16 de diciembre de 2022, el dictamen técnico emitido por esta Subprocuraduría, así como imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
5. Los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutan 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. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0018/2019, así como imponer las sanciones y realizar las acciones legales procedentes a efecto de valorar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-4678-SOT-1230

7. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de referencia, 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. -----

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 y al Instituto de Verificación Administrativa 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/BARS