



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 MAR 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2152-SOT-529 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 19 de abril 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de construcción que se realizan en el predio ubicado en Magdaleno Ita número 100, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 02 de mayo de 2022. -----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac. -----

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

1.- En materia desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Magdaleno Ita número 100, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación **H 3/40/B** (Habitacional, 3 -----



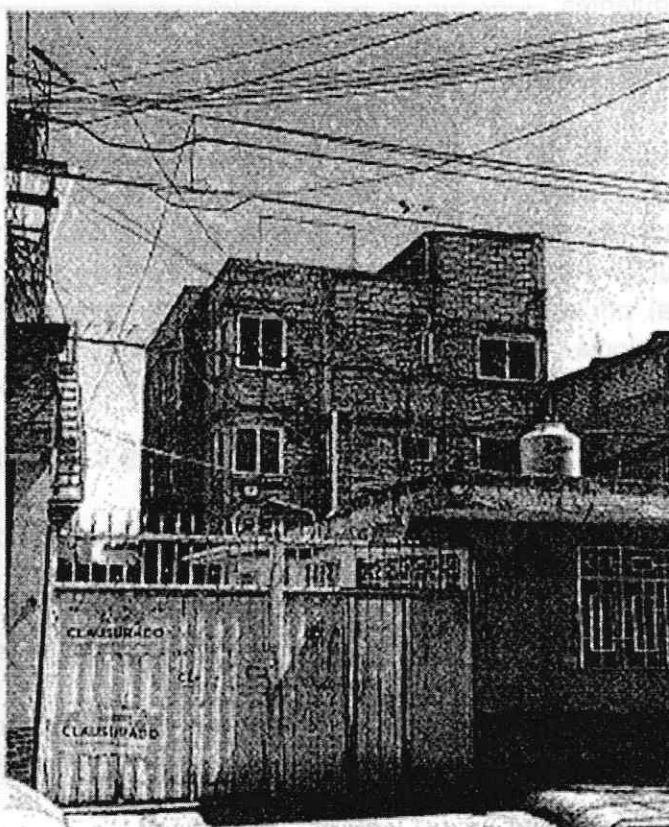
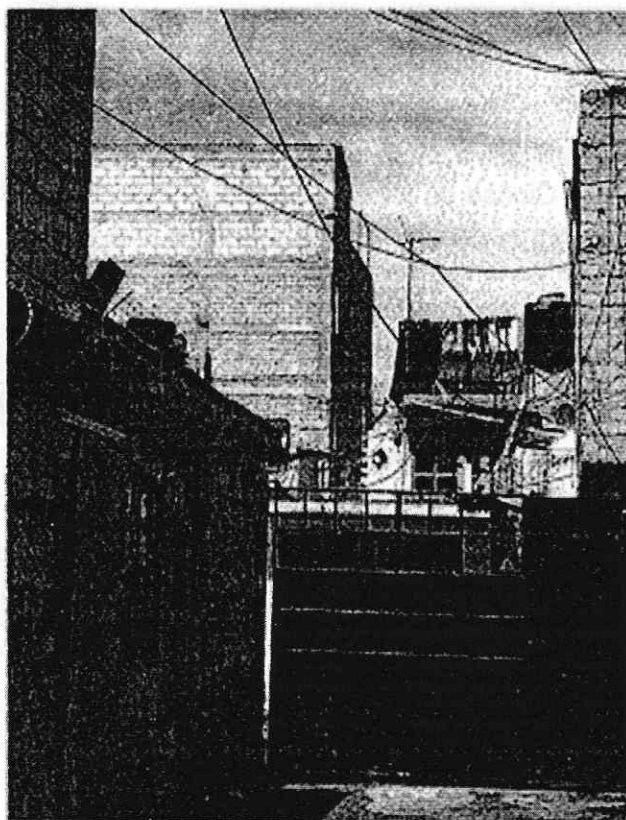
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría en diversas ocasiones se constituyó en las inmediaciones del predio ubicado en Magdaleno Ita número 100, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó un predio con diversas construcciones de 1, 2, 3 y 4 niveles de altura, asimismo, se constataron 5 sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac, con el número de expediente TLH/DVR/COYED/144/2022, como a continuación se muestra: -----



Ahora bien, esta Subprocuraduría, notificó el oficio PAOT-05-300/300-3857-2022, dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de la obra, a efecto de hacerle el conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende y realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden, en su caso y presentara las documentales que acreditaran los trabajos de construcción que realiza; sin que a la fecha se haya obtenido respuesta. -----

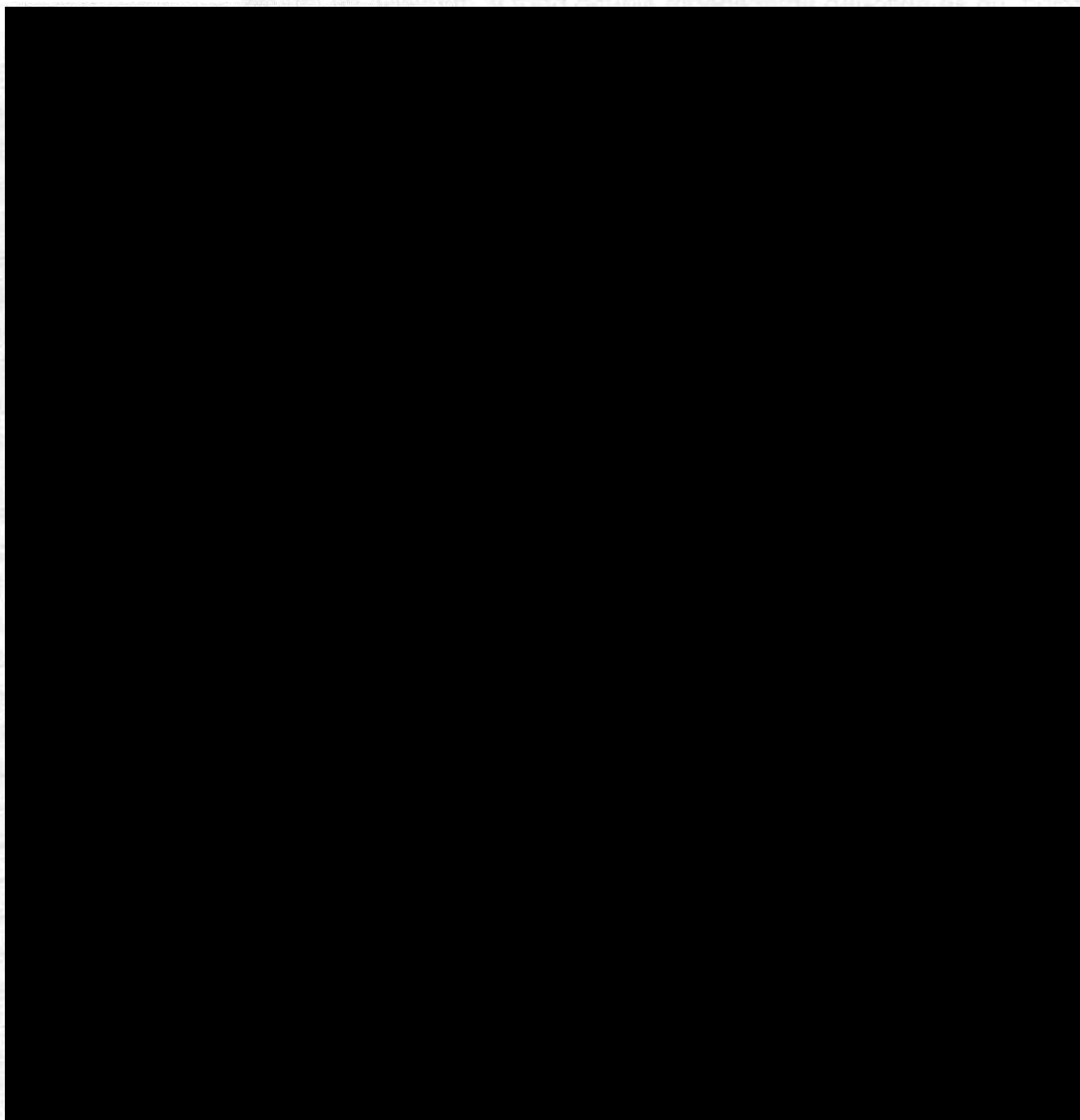


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

Sobre el particular, es importante destacar que en el expediente de mérito obra documentación de la obra denunciada, teniendo que se llevaron a cabo trabajos de ampliación de la construcción de 4 y 3 niveles como a continuación se muestra: -----



En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con el soporte



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

documental que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio de interés, en caso de no contar con ningún antecedente, se solicite dé vista a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa demarcación territorial, para que instrumente la visita de verificación correspondiente. Al respecto, mediante oficio DGODU/602/2022, informó que después de haber llevado a cabo la búsqueda en los archivos existentes de la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, perteneciente a esa Dirección, no se encontró antecedente alguno para el domicilio de interés. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez se está realizando una construcción que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. Al respecto, la Dirección de Verificación y Reglamentos, mediante oficio DVR/1920/2022, informó que Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, comisionado a esa Alcaldía, acudió al lugar de interés para ejecutar la Orden de Visita de Verificación en materia de construcciones y edificaciones, sin embargo, el propietario y/o responsable de la obra se opuso a la verificación, por lo que nuevamente se acudió al predio para realizar la Orden de Verificación, dando como resultado la oposición por parte de los responsables de construcción, constancias que están relacionadas con el expediente TLH/DVR/COYED/144/2022. -----

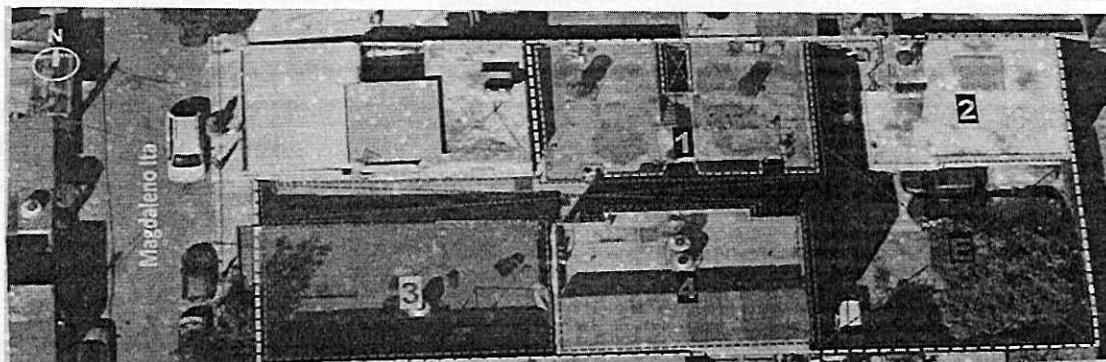
Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que el predio denunciado tiene una superficie de 886 m² y cuenta con 4 cuerpos constructivos, los cuales cuentan con un desplante conjunto de 516.00 m² (58.24%) y un área libre correspondiente a 370.00m² (41.76%), siendo así, el cuerpo constructivo 1 se encuentra desplantado en un área de 141.00 m² y cuenta con 2 niveles de altura; el identificado como cuerpo constructivo 2, se encuentra desplantado en un área de 106.00 m² y cuenta con 3 niveles de altura; el identificado como cuerpo constructivo 3, se encuentra desplantado en un área de 144.00 m² y cuenta con 1 nivel de altura y el cuerpo constructivo 4, se encuentra desplantado en un área de 125.00 m² y cuenta con 4 niveles de altura, como se muestra a continuación: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529



Identificación	Área de desplante	Suma de áreas de desplante	Porcentaje
Cuerpo constructivo 1	141.00 m ²	516.00 m ²	58.24%
Cuerpo constructivo 2	106.00 m ²		
Cuerpo constructivo 3	144.00 m ²		
Cuerpo constructivo 4	125.00 m ²		
Patios de iluminación y ventilación (área libre)	370.00 m ²	370.00 m ²	41.76%
TOTAL		886.00 m ²	100.00%

En ese sentido, de la última diligencia realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el inmueble denunciado ya no contaba con los sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac bajo el número de expediente TLH/DVR/COYED/144/2022.

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Magdalena Ita número 100, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, se realizaron trabajos de ampliación de las construcciones preexistentes, sin que para ello se haya contado con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, ni la supervisión de un técnico, incumpliendo lo previsto en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por cuanto hace a que cualquier persona previo a construir y/o ampliar, debe tramitar ante la Alcaldía correspondiente el Registro de Manifestación de Construcción. ---



EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, enviar el resultado del procedimiento número TLH/DVR/COYED/144/2022, derivado del cual impuso sellos de clausura. -----

En el cuerpo constructivo número 4, ubicado al sur, se llevó a cabo la instalación de una cubierta, incrementando a 4 niveles de altura, lo cual incumple la zonificación aplicable, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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, 85 fracción X y 89 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, al predio ubicado en Magdaleno Ita número 100, Colonia La Conchita Zapotitlán, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación **H 3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. En el predio existen 4 cuerpos constructivos de uno, dos, tres y cuatro niveles respectivamente, de los cuales las construcciones de 1 y 2 niveles son preexistentes, están consolidados y habitadas; en los edificios de 3 y 4 niveles, únicamente el último nivel es de reciente construcción el resto de niveles están habitados y son preexistentes a las denuncias. Los trabajos de ampliación de niveles adicionales (3ro y 4to nivel), no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México. -----
3. El edificio de 4 niveles excede por 1 el número de niveles permitidos, lo cual incumple la zonificación aplicable, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2022-2152-SOT-529

4. Durante los reconocimientos de hechos realizados se constató que en el acceso principal del predio se colocaron 5 **sellos de clausura** impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac, bajo el procedimiento de verificación número TLH/DVR/COYED/144/2022, por lo que le corresponde a dicha dirección enviar a esta Entidad copia certificada de la resolución emitida del procedimiento en mención, así como implementar las acciones legales procedentes a efecto de hacer cumplir la zonificación aplicable para el predio objeto de denuncia conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, atendiendo a que todas las personas están obligadas a cumplir con las normas de orden público e interés general. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac 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. -----

