



**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 SEP 2021**

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-2018-4444-SOT-1917 y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fechas 18 de octubre de 2018 y 11 de julio de 2019, personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición y obra nueva) derivado de los trabajos que se realiza en el predio ubicado en calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 06 de noviembre de 2018 y 18 de julio de 2019. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se notificó oficio al responsable de los hechos que se investigaron, se solicitó información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 90 de su Reglamento. -----

### 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: niveles), construcción (demolición y obra nueva), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para 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: -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (demolición y obra nueva)**

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno).

En este sentido, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del sitio denunciado, identificando un predio en el que se llevó a cabo la demolición de la construcción preexistente y se construyó una edificación de 5 niveles de altura desplantado presuntamente en la totalidad del predio. -----

Al respecto, es de señalar que a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano, se notificaron los oficios PAOT-05-300/300-10236-2018 y PAOT-05-300/300-5738-2019 dirigidos al propietario y/o director responsable de obra del proyecto que se realiza en el predio de interés, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental correspondiente mediante el cual acreditara la legalidad de la obra. Al respecto, una persona que se acreditó como propietaria del inmueble, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría mediante el cual realizó diversas manifestaciones; sin aportar documentación que acredite la legalidad de la construcción en proceso. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-104-2019 solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si contaba con antecedentes para los trabajos realizados en el inmueble de interés, toda vez que para los mismos se requería contar con Registro de Manifestación de Construcción en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la que mediante oficio DGODU/DDU/188/2020, informó que no cuenta con antecedente o documento alguno de trámites que se hayan realizado en materia de construcción para el domicilio denunciado. -----

Respecto a los trabajos de demolición, dicha Dirección informó que realizó visita ocular en el predio y constató que se demolió un cuarto de 5.00 x 8.00 metros (40 m<sup>2</sup>), para el cual se tramitó Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, folio 2553/2018. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría emitió opinión técnica folio PAOT-2019-856-DEDPOT-532, en la que se concluyó lo siguiente:

Para el predio localizado en Calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, Colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 074\_802\_11, se concluye lo siguiente:





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

- Le aplica la zonificación directa H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 13 de agosto de 2010.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con superficie de 521.00 m<sup>2</sup>.
- Por las características con las que cuenta el conjunto habitacional donde se ubica el inmueble de interés, no es susceptible de aplicación de las Normas de Ordenación Particulares para el incremento de alturas o niveles, establecidas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.
- Le aplican las Normas Generales de Ordenación número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7 y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1.
- El predio de interés cuenta con superficie de 521.00 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, 3 niveles de altura, 1094.10 m<sup>2</sup> de superficie máxima de construcción, 369.70 m<sup>2</sup> de superficie máxima de desplante y 156.30 m<sup>2</sup> mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.
- Las actividades de construcción (obra nueva) que se llevan a cabo Calle Tinum, manzana 50, lote 05. Número 183 Colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 074\_802\_11, **rebasan en dos los niveles permitidos** en la zonificación aplicable, lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan (PDDU).

En relación con lo anterior, de la información que obra en el expediente de mérito se tiene que la edificación que se realizaba en el predio de interés se ejecutó **excediendo por 2 el número de niveles permitidos**, además de realizó **sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción y la supervisión de un Director Responsable de Obra** en términos de lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, por ser asunto de su competencia en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) e





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, toda vez que la construcción que se realizaba en el predio ubicado en calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, excedía el número de niveles permitidos. -----

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante el oficio INVEA CDMX/DG/CVA/0297/2020 informó que personal especializado en funciones de verificación adscrita a ese Instituto, ejecutó orden de visita de verificación en el mueble de mérito y las constancias derivadas de la diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación para su legal calificación. -----

De modo similar, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que en el sitio investigado se realizaban actividades de obra sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, además que excedían el número de niveles permitidos, conforme a lo establecido en el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Aunado a lo anterior, toda vez que la obra no contó con alguna autorización en materia de construcción ni tampoco con la supervisión de un especialista en la materia (director responsable de obra), de conformidad con lo previsto en los artículos 32, 34 y 35 del Reglamento multicitado, esta Entidad estimó procedente solicitar a la Dirección de Protección Civil de Tlalpan, realizar una evaluación de riesgo en materia de protección civil a fin de evitar riesgos y/o daños a las personas aledañas y sus bienes, la que mediante oficio AT/DPC/134/JUDDR/038/2020 informó que realizó la visita correspondiente y determinó que conforme al estado actual del inmueble al momento de la visita no existe alguna situación que ponga en riesgo su estabilidad y/o alguna situación de riesgo. -----

Finalmente, se tiene que el inmueble objeto de denuncia ya fue concluido y habitado, como informó un agente de ventas del condómino al personal de esta Subprocuraduría. -----

En virtud de lo expuesto, se tiene que en el predio ubicado en calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, se llevaron a cabo trabajos de obra nueva consistentes en la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, el cual excede por 2 el número de niveles permitidos, contraviniendo la zonificación prevista en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan y lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación iniciado en el predio denunciado e imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra en ejecución. --





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el sitio de interés e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, considerando como sanción la clausura de la obra en ejecución. -----

Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realizó en el predio de interés atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa Dirección y esta Entidad. -----

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 vigente en Tlalpan, al predio ubicado en calle Tinum, manzana 50, lote 05, número 183, colonia Pedregal de San Nicolás Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno). -----
2. En el predio de interés se llevó a cabo la demolición de una construcción de 40 m<sup>2</sup>, misma que contó con Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial. -----
3. En el sitio denunciado se llevó a cabo la edificación de un inmueble de 5 niveles el cual excede por 2 el número de niveles permitidos, presuntamente desplantada en la totalidad del predio, mismo que ya fue concluido. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación iniciado en el predio de denuncia e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando la clausura, toda vez que el edificio en construcción excede por 2 el número de niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----
5. Para la obra de construcción no se contó con Registro de Manifestación de Construcción ni documental alguna que acreditara la legalidad de las actividades constructivas como informo la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----





**EXPEDIENTE: PAOT-2018-4444-SOT-1917  
y acumulado PAOT-2019-2878-SOT-1146**

6. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), solicita por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones que resulten procedentes, considerando como sanción la clausura de la obra, toda vez que los trabajos de construcción se realizan en contravención del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Finalmente, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, negar cualquier trámite y/o permiso que se pretenda realizar para regularizar la obra que se realiza en el predio de interés atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa y esta Entidad, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de 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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a las personas denunciantes, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Tlalpan, así como 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.-----