



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 ABR 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-2022-3426-SOT-918, relacionado con dos denuncias ciudadanas presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 16 de junio 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), construcción (obra nueva), ocupación y obstrucción a la vía pública, por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Jacaranda manzana 15 lote 4 "A", Colonia Movimiento Organizado de Tlalpan, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de julio 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), construcción (obra nueva), ocupación y obstrucción a la vía pública, 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

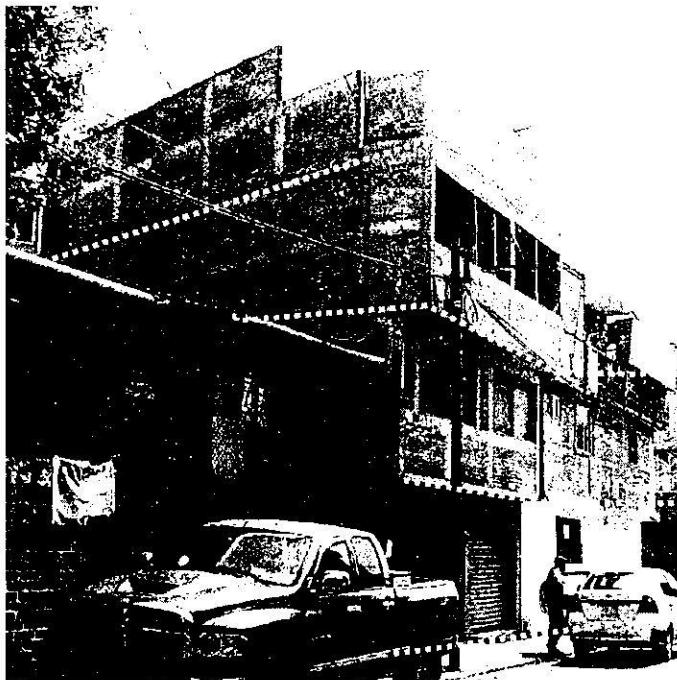
Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

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 calle Jacaranda manzana 15 lote 4 "A", Colonia Movimiento Organizado de Tlalpan, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de 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 constataron dos cuerpos constructivos; el primero preexistente de tres niveles de altura y el segundo en obra negra de 4 niveles de altura donde el cuarto nivel se encuentra en proceso de construcción y los tres restantes contaban con polines y triplay en los vanos de las ventanas; sobre el portón de acceso se encontraba una orden de visita de verificación Administrativa del Expediente INVEA/OV/DU/516/2022, de fecha 01 de agosto de 2022, tal y como se muestra en la siguiente imagen: -----



Nivel 4 en proceso de construcción

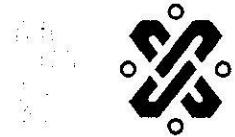
Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1

Imagen 1. Reconocimiento de hechos realizado en fecha 12 de agosto de 2022 por personal adscrito a esta Subprocuraduría.

Medellín 302, piso Sto. Colonia Roma Norte, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-342-DEDPOT-342 en el que se determinó lo siguiente: -----

"(...)

Para el predio localizado en Calle Jacaranda Mz 15 Lt. 4 A, Col. Movimiento Organizado, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253_236_05, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación **H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m² de terreno)**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 10 de agosto de 2010.
2. Le aplican las siguientes Normas Generales de Ordenación:
 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de utilización del suelo (CUS)
 2. Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano
 3. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H)
 4. Área Libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo
 7. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior al predio
 8. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles
 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 estacionamiento Subterráneo
 18. Ampliación de construcciones existentes
 19. Estudio de Impacto Urbano
27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales Así como de las siguientes Normas de Ordenación Particulares:
Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
Norma r de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General
Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados Superficie Lote Mínimo
Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60m²
Áreas propuestas para Polígonos de Actuación
3. Del análisis espacio temporal se puede señalar que en el predio objeto del dictamen, se desplantaba un inmueble preexistente de 3 niveles de altura y se presentaba un área libre sobre el costado poniente, sin embargo se realizaron los siguientes trabajos de construcción:
 - ✓ Incremento de la superficie de construcción sobre el costado surorientante del nivel 3 de la construcción 1, toda vez que se llevó a cabo la ampliación del nivel 3

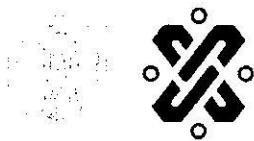


Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

- ✓ *Edificación de una construcción adicional sobre el costado norponiente del predio, misma de la que no es posible determinar el número de niveles toda vez que únicamente se observa en la imagen satelital.*
 - ✓ *Edificación de una construcción adicional (construcción 3) de 3 niveles de altura, así como la preparación de un nivel adicional, localizado sobre el costado poniente del predio, ocupando aproximadamente 66 m² de superficie correspondiente al área libre del predio, lo que representa un incremento de desplante y superficie de construcción, dicha construcción se encuentra en etapa de obra negra, sin habitar.*
4. *De lo anterior, se desprende que la porción del predio objeto del presente dictamen técnico en la que se desplanta el inmueble objeto del presente dictamen cuenta con una superficie de 66 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda en 2 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 92.4 m², en 46.2 m² de superficie de desplante y 19.8 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.*
 5. *Al desplantarse únicamente en una porción del predio con superficie de 66 m² (de conformidad con lo obtenido de la imagen satelital de febrero de 2021), este deberá contar con un frente mínimo de 15 metros, en razón de lo cual durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó que la porción del predio en la que se desplanta el predio objeto de estudio, corresponde a 6.453 m. De modo que al no contar con el frente mínimo requerido, no puede hacer uso de los beneficios que otorga dicha norma, dado que no cumple con el requisito mínimo establecido, de manera que éste deberá respetar el número máximo de niveles permitidos señalados en la zonificación aplicable al caso, es decir 2 niveles máximos de altura.*
 6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 30 de agosto de 2022 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se desprende que en el predio se desplantan dos inmuebles uno en proceso de obra sin habitar, con 3 niveles de altura y la preparación para un nivel adicional y, otro en estado de obra gris habitado con 3 niveles de altura.*
 7. *Considerando lo obtenido del estudio espacio temporal y lo observado durante el reconocimiento de hechos, se tiene que al tratarse de una nueva construcción que se desplanta únicamente en una porción del predio, dicha construcción incumple en 2 niveles la zonificación, correspondiente a 2 niveles de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente 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 4 niveles de altura. -



Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

Por lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar el estado que guarda el procedimiento número INVEA/OV/DU/516/2022 de fecha 01 de agosto de 2022, y en caso de haber emitido resolución administrativa remitir copia de la misma. Al respecto, la Dirección de Calificación en materia de Verificación Administrativa informó que con fecha 31 de agosto de 2022 emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanción dos multas al visitado, la clausura total temporal y la demolición de la superficie de construcción excedente del inmueble, la cual fue notificada y ejecutada por cuanto hace a la clausura en fecha 12 de septiembre de 2022. Adicionalmente informó que fue interpuesto medio de impugnación en el que mediante acuerdo de fecha 07 de octubre de 2022, emitido por la Cuarta Sala Ordinaria del Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, se concedió la suspensión para el efecto de que no se efectúe el cobro de la multa impuesta ni la demolición, hasta en tanto se dicte sentencia por la Autoridad que concedió la suspensión.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el Sistema de Información Geográfica que certifique 4 niveles de altura.

2.- 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 constataron dos cuerpos constructivos; el primero preexistente de tres niveles de altura y el segundo en obra negra de 4 niveles de altura donde el cuarto nivel se encuentra en proceso de construcción y los tres últimos contaban con polines y triplay en los vanos de las ventanas, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.

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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados, sin que hasta la fecha de la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

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-05-300/300-10255-2022 y PAOT-05-300/300-002420-2023, 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 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 hasta la fecha de la emisión de la presente se tenga respuesta. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-002411-2023, de fecha 24 de marzo de 2023 y notificado en fecha 28 de marzo 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 de dicha Alcaldía informó que mediante oficio número DGODU/DDU/0379/2023, remitió a la Subdirección de Ventanilla Única de esa Alcaldía copia del oficio PAOT-05-300/300-002411-2023, 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 de referencia. -----

En conclusión, los trabajos de construcción 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, 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 de los niveles excedentes 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-2022-3426-SOT-918

3.- En materia de ocupación y obstrucción a la vía pública

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ocupación y/u obstrucción a la vía pública.

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

- Al inmueble ubicado en calle Jacaranda manzana 15 lote 4 "A", Colonia Movimiento Organizado de Tlalpan, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de 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 4 niveles de altura.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron dos cuerpos constructivos; el primero preexistente de tres niveles de altura y el segundo en obra negra de 4 niveles de altura donde el cuarto nivel se encuentra en proceso de construcción y los tres restantes contaban con polines y triplay en los vanos de las ventanas; sobre el portón de acceso se encontraba una orden de visita de verificación Administrativa del Expediente INVEA/OV/DU/516/2022, de fecha 01 de agosto de 2022, sin que se observara letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.
- Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación H/2/30/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 30 % de área libre y densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de terreno).
- Los trabajos de construcción 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-3426-SOT-918

5. Corresponde a 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 de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató ocupación y/u obstrucción a la vía pública.

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

----- R E S U E L V E -----

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/BARS