

GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 ABR 2023**

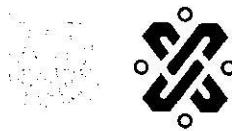
La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 Bis 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 Bis 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2222-SOT-489, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de mayo de 2021, fue remitida la denuncia a esta Subprocuraduría por correo electrónico, la cual se tuvo por recibida el día 13 de septiembre de 2021, mediante la que 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, ejerciendo 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 Calle Segunda Cerrada de Terrazas número 25, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, asimismo 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, y 85 de su Reglamento.

De conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.



Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, las anteriores para la Ciudad de México. --

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

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

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.

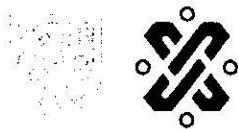
Al respecto, de acuerdo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. ---

Asimismo, el artículo 48 del citado Reglamento dispone que, para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con el mismo Reglamento y demás disposiciones aplicables. --

Adicionalmente, el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece que, para el caso de ampliaciones, modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes, se debe presentar, de la obra original la licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos-----

De conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, al predio de mérito le corresponde la zonificación HR/2/70 (Habitacional Rural, 2 niveles máximos de construcción, 70% mínimo de área libre). -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble que se desplanta sobre una pendiente natural ascendente, conformado por cuatro niveles de los cuales los últimos dos se encuentran remetidos con respecto a alineamiento. Al momento de la diligencia no se observaron actividades de construcción tanto al interior como en el exterior del predio. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra, a fin de realizar las manifestaciones que conforme a derecho correspondan y en su caso presente pruebas que acrediten la legalidad de la obra; sin que a la fecha de emisión del presente diera respuesta al requerimiento. -----

En ese sentido, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó mediante oficio DGODU/DDU/2066/2021 recibido en fecha 01 de diciembre de 2021, que respecto al predio investigado, después de realizar una búsqueda exhaustiva y minuciosa en sus archivos y controles de gestión no se encontró la existencia trámite alguno, lo que se hizo de conocimiento a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía.-----

Asimismo, a efecto de mejor proveer, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; en fecha 25 de marzo de 2022, se realizó realizó una consulta de imágenes digitales del mes de abril de 2019 por medio de Google Maps con el fin de determinar las características del inmueble objeto de investigación de la cual se desprendió lo siguiente: un inmueble conformado por 3 niveles con características de uso habitacional, el tercer nivel se encuentra remetido, dicho inmueble se ubica en una pendiente natural ascendente, como se muestra en las siguientes imágenes: -----



Imagen obtenida de Street view de Google Mapas del mes de abril de 2019.

De igual manera, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende lo siguiente: -----

"(...) Para el inmueble localizado en una fracción del predio identificado como Calle 2º Cerrada de Terrazas número 29, Colonia San Andrés Totaltepec, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253\_417\_39, se concluye lo siguiente: -



Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489

1. *Le aplica la zonificación HR/2/70 (Habitacional Rural, 2 niveles, 70% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 27 de agosto de 2022.*
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 19 de abril de 2022, se identificó un inmueble de 4 niveles de altura a partir del nivel medio de banqueta que corresponde a la calle 2º Cerrada de Terrazas, que por sus características físicas es preexistente y se encuentra habitado.*
3. *Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendida de los años 2019 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad se identificó que desde el año 2019 el inmueble desplantado en una fracción del predio, estaba constituido por 3 niveles de altura. En el año 2022 durante el reconocimiento de hechos, se identificaron cambios exteriores visibles respecto al año 2019, pues se observó la existencia de un nivel adicional, por lo que ahora el inmueble cuenta con 4 niveles.*
4. *De conformidad con el Programa Delegacional 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); 19. Estudio de Impacto Urbano; 20. Suelo de Conservación; 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.*
5. *Le aplican las normas de Ordenación Particular: Fusión de dos o más predios, cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional rural baja densidad (HRB); Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo; Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio; Instalaciones permitidas por encima del número de niveles; Subdivisión de predios; Alturas máximas en vialidades, en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales; Cálculo del número de viviendas permitidas; Vía pública; Ampliación de construcciones existentes; De las tablas de usos permitidos; De requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales; Fisonomía urbana; Espacio público; Estacionamientos; Norma de Ordenación particular para equipamiento social y/o de infraestructura, de utilidad pública y de interés general (...)"--*

Adicionalmente, la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante el oficio SEDUVI/DGOU/DG/587/2022 de fecha 15 de diciembre de 2022, informó que realizó una búsqueda en el sistema de Expedición en Línea del Certificado Único de Zonificación de uso del Suelo Digital (CUZUS Digital) de la emisión de algún Certificado de Uso de Suelo para el predio investigado que acreditará los niveles adicionales a la zonificación asignada (HR/2/70) sin que existiera registro alguno.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10971-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489**

desarrollador de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización, 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. -----

En el mismo sentido, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10970-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y 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.-----

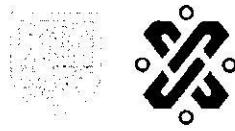
Así también, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-10913-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles), en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En conclusión, de la revisión a las documentales que obran en el expediente, se advierten incumplimientos en materia de construcción y desarrollo urbano, toda vez que del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendida de los años 2019 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad se identificó que desde el año 2019 el inmueble desplantado en una fracción del predio, estaba constituido por 3 niveles de altura. -----

Sin embargo, en el año 2022 durante el reconocimiento de hechos, se identificaron cambios exteriores visibles respecto al año 2019, pues se observó la existencia de un nivel adicional, por lo que ahora el inmueble cuenta con 4 niveles, sin contar con autorizaciones para su ejecución, por lo que contraviene los niveles permitidos en la zonificación establecida por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan informar el resultado de las acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación solicitadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10970-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe.-----

Corresponde 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, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio. -----



Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10913-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe.

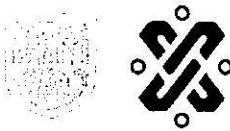
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 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. El predio ubicado en Calle 2º Cerrada de Terrazas número 29, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación HR/2/70 (Habitacional Rural, 2 niveles, 70% mínimo de área libre) de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano San Andrés Totoltepec, que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.

No se cuenta con la emisión de algún Certificado de Uso de Suelo para el predio investigado que acredite los niveles adicionales a la zonificación asignada (HR/2/70).

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, un inmueble que se desplanta sobre una pendiente natural ascendente, conformado por cuatro niveles de los cuales los últimos dos se encuentran remetidos con respecto a alineamiento, sin constatar actividades de construcción en el sitio.
3. Del análisis espacio temporal de las imágenes de vistas de calle comprendida de los años 2019 a 2022 con las que cuenta el programa Google Maps y de las imágenes obtenidas durante el reconocimiento de hechos practicado en el sitio por personal adscrito a esta Entidad, se identificó que desde el año 2019 el inmueble desplantado en una fracción del predio, estaba constituido por 3 niveles de altura; sin embargo en el año 2022 durante el reconocimiento de hechos, se identificaron cambios exteriores visibles respecto al año 2019, pues se observó la existencia de un nivel adicional, por lo que ahora el inmueble cuenta con 4 niveles lo que contraviene los niveles permitidos en la zonificación establecida.
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan informar el resultado de las acciones de verificación en materia de construcción en el predio objeto de investigación solicitadas por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10970-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**Expediente: PAOT-2021-2222-SOT-489**

excedentes así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe. -----

5. Corresponde 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, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio. -----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-10913-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022, e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y valorar la demolición de los niveles excedentes hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio así como informar del resultado de las acciones de verificación que se practiquen y enviar copia de acta y demás documentos que sustenten su informe. -----

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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/GBM