



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

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, 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6285-SOT-1396, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 03 de diciembre de 2021, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, esto en el predio ubicado en Calle Amalillo sin número, esquina con calle Palmas, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de diciembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y 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 90 de su Reglamento.

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en los predios ubicados en Calle Amalillo sin número, esquina con calle Palma, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-32, y Calle Palma sin número, esquina con la Cerrada Capulín, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-31.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento,



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

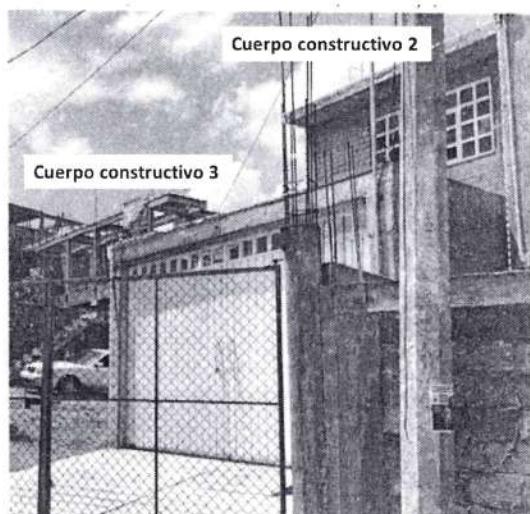
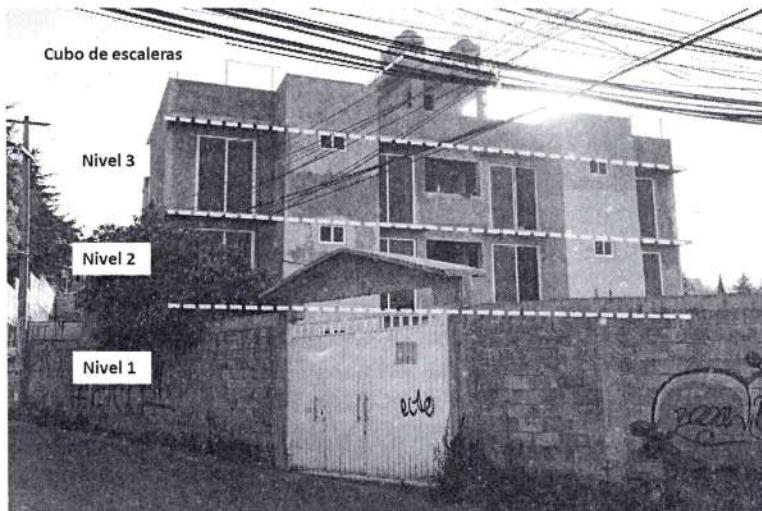
el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, y la Ley del Derecho, Disposición y Saneamiento del Agua, todos de la Ciudad de México.

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)

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 para los predios investigados les corresponde la zonificación **HR/2/70** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral 153-992-32 un cuerpo constructivo de reciente ejecución conformado por 3 niveles de altura, por otra parte, al sur del predio se constató un segundo cuerpo constructivo de 2 niveles de altura completamente edificado y habitado y al sureste del mismo un tercer cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra. En el predio con cuenta catastral 153-992-31, se constató una construcción de dos cuerpos constructivos unidos por pasos a desnivel; ambos conformados por 4 niveles de altura, de los cuales los primeros dos niveles están habitados y los otros dos niveles en proceso de construcción. (Ver imágenes).



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2023, predio con numero de cuenta catastral 153-992-32, desplante de tres cuerpos constructivos de los cuales uno se conforma por 3 niveles en etapa de acabados, y los otros dos cuerpos cuentan con 2 niveles de altura, uno de los cuales está habitado.

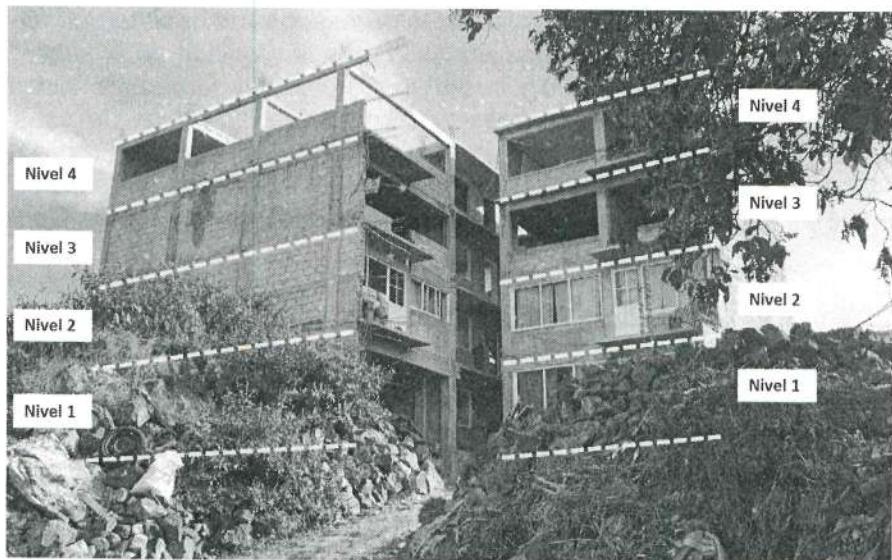


GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 19 de enero de 2023, predio con numero de cuenta catastral 153-992-31, desplante de dos cuerpos constructivos conformados por 4 niveles de los cuales los primeros dos están habitados y los últimos dos están en etapa de obra.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable a los predios objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió los Dictámenes Técnicos con números de folio PAOT-2022-403-DEDPOT-403 y PAOT-2022-405-DEDPOT-405, ambos con fecha de 28 de noviembre de 2022, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en los que se concluye lo siguiente:

Dictamen Técnico número PAOT-2022-403-DEDPOT-403, para el predio ubicado en Calle Palma sin número, esquina con la Cerrada Capulín, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-31:

"(...)

1. *Le aplica la zonificación HR 2/70 (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre).*
2. *Le aplican las 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 y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales.*
3. *Le aplican las Normas de Ordenación Particulares : Fusión de dos o más predios, cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional rural baja densidad (HRB), Área libre de*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

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 y Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General. -----

4. No le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable. -----
5. De conformidad con la zonificación HR 2/70 aplicable, en el predio se permiten 28 viviendas, en **2 niveles** máximo de altura con una superficie máxima de construcción de **1,254.60 m²**, en **627.30 m²** de superficie de desplante y **1,463.70 m²** de área libre. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2022, se constató un inmueble constituido por 2 cuerpos constructivos. El primero de ellos con 4 niveles de altura, en proceso de construcción y deshabitado, el segundo de ellos con 3 niveles de altura, con los 2 primeros niveles concluidos y habitados y el nivel 3 en proceso de construcción. -----
7. No le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable, por lo que el proyecto ejecutado en el predio al contar con dos cuerpos constructivos de 4 y 3 niveles respectivamente, excede en 2 y 1 nivel respectivamente la zonificación HR 2/70 aplicable. -----

(...)"

Dictamen Técnico número PAOT-2022-405-DEDPOT-405, para el predio ubicado en Calle Amalillo sin número, esquina con calle Palma, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-32: -----

1. Le aplica la zonificación **HR 2/70** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre). -----
2. Le aplican las 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 y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----
3. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares : Fusión de dos o más predios, cuando uno de ellos se ubica en zonificación habitacional rural baja densidad (HRB), Área libre de -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

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 y Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública y de Interés General.

4. No le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación aplicable.
5. De conformidad con la zonificación HR 2/70 aplicable, en el predio se permiten 22 viviendas, en **2 niveles** máximo de altura con una superficie máxima de construcción de **1,005.00 m²**, en **502.50 m²** de superficie de desplante y **1,172.50 m²** de área libre.
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 21 de septiembre de 2022, se constató un inmueble deshabitado y en proceso de construcción, con 3 niveles de altura y un cubo de escaleras en su azotea ubicado en el costado norte del predio; así como un segundo inmueble ubicado en la parte central del predio, habitado y con 2 niveles de altura y un tercer inmueble ubicado en el costado sur del predio, con un nivel de altura, inconcluso, el cual por las características físicas observadas durante el reconocimiento de hechos, dejó de construirse hace tiempo.
7. No le aplican Normas Generales o Particulares de Ordenación que le permitan el incremento de niveles adicionales a los permitidos por la zonificación, por lo que el inmueble de reciente construcción desplantado en el costado norte del predio, el cual cuenta con 3 niveles de altura, excede en 1 nivel la altura permitida por la zonificación **HR 2/70** aplicable.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, presentó ante esta Procuraduría escrito de fecha 19 de abril de 2022, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin aportar documental alguna que acredite los trabajos de obra que se realizan.

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 los predios objeto de denuncia no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 y 3 niveles de altura.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en los predios investigados, así como valorar las opiniones técnicas emitidas por esta Subprocuraduría 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. Al respecto, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0609/2022 dicho Instituto informó que en fecha 18 de marzo de 2022 inicio procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano al predio con número de cuenta catastral 153-992-32, el cual se encuentra en sustanciación. Por otra parte, se solicitó a dicho Instituto instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio con número de cuenta catastral 153-992-31, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.

J En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que las construcciones objeto de investigación conformadas por 3 y 4 niveles, incumplen la zonificación aplicable **HR/2/70** (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre) y no cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, publicado en el SIG-SEDUVI, que certifiquen los inmuebles de 3 y 4 niveles de altura.

H

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 18 de marzo de 2022 en materia de desarrollo urbano para el predio con número de cuenta catastral 153-992-32, e instrumentar visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano para el predio con número de cuenta catastral 153-992-31, así como valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las 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, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.

K

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral 153-992-32 un cuerpo constructivo de reciente ejecución conformado por 3 niveles de altura, por otra parte, al sur del predio se constató un segundo cuerpo constructivo de 2 niveles de altura completamente edificado y habitado y al sureste del mismo un tercer cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra. En el predio con cuenta catastral 153-992-31, se constató una construcción de dos cuerpos constructivos unidos por pasos a desnivel; ambos conformados por 4 niveles de altura, de los cuales los primeros dos niveles están habitados y los otros

B



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

dos niveles en proceso de construcción. En ambos predios sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción.

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, una persona quien omitió manifestarse sobre la calidad con la que se ostenta, presentó ante esta Procuraduría escrito de fecha 19 de abril de 2022, a través del cual realizó diversas manifestaciones sin aportar documental alguna que acredite los trabajos de obra que se realizan.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para los predios objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/DDU/0167/2022, informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para los predios investigados.

Por su parte esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la misma Alcaldía, ordenar la visita de verificación en materia de construcción a los predios investigados y valorar en sus procedimientos las opiniones técnicas emitidas por esta Subprocuraduría, e imponer las sanciones procedentes y la demolición de los niveles excedentes. Al respecto, mediante oficio AT/DGAJG/DJ/2564/2022 dicha Dirección General informó que inicio procedimiento de visita de verificación en materia de construcción al predio con número de cuenta catastral 153-992-32, bajo el número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0267/22, el cual se encuentra en sustanciación. Por otra parte, se solicitó a la misma Dirección General instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio con número de cuenta catastral 153-992-31, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.

Asimismo, se solicitó a la Alcaldía Tlalpan considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para los predios objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable a ambos predios conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que las construcciones objeto de investigación incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0267/22 para el predio con número de cuenta catastral 153-992-32, así como instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción para el predio con número de cuenta catastral 153-992-31, y valorar en la



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar 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.

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para los predios objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable a ambos predios conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

3.- En materia de factibilidad de servicios.

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación.

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen de factibilidad de servicios para el predio con número de cuenta catastral 153-992-32, desconociéndose si el predio con número de cuenta 153-992-31 cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen de factibilidad de servicios.

En conclusión, el predio con número de cuenta catastral 153-992-32 no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, contraviniendo el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. Por otra parte, se desconoce si el predio con número de cuenta 153-992-31 cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen de factibilidad de servicios.

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje a los predio investigados, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II, IV y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones III y V, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México.

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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, 90 fracción X y 94 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Los predios ubicados en Calle Amalillo sin número, esquina con calle Palma, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-32, y el ubicado en Calle Palma sin número, esquina con la Cerrada Capulín, Colonia San Andrés Totoltepec, Alcaldía Tlalpan, con número de cuenta catastral 153-992-31, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, les corresponde la zonificación HR/2/70 (Habitacional Rural, 2 niveles máximo de construcción, 70% mínimo de área libre). -----

No cuentan con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 3 y 4 niveles de altura. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató en el predio con cuenta catastral 153-992-32 un cuerpo constructivo de reciente ejecución conformado por 3 niveles de altura, por otra parte, al sur del predio se constató un segundo cuerpo constructivo de 2 niveles de altura completamente edificado y habitado y al sureste del mismo un tercer cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra negra. En el predio con cuenta catastral 153-992-31, se constató una construcción de dos cuerpos constructivos unidos por pasos a desnivel; ambos conformados por 4 niveles de altura, de los cuales los primeros dos niveles están habitados y los otros dos niveles en proceso de construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo iniciado en fecha 18 de marzo de 2022 en materia de desarrollo urbano para el predio con número de cuenta catastral 153-992-32, e instrumentar visita de verificación solicitada en materia de desarrollo urbano para el predio con número de cuenta catastral 153-992-31, así como valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las 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, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México. -----
4. Las construcciones objeto de investigación incumplen el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción que acrechte las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Alcaldía Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-6285-SOT-1396

TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0267/22 para el predio con número de cuenta catastral 153-992-32, así como instrumentar visita de verificación solicitada en materia de construcción para el predio con número de cuenta catastral 153-992-31, y valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, las opiniones técnicas y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las sanciones aplicables, así como considerar 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.

5. Corresponde a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 6 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación establece al predio de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez. Así también, realizar las acciones administrativas procedentes a fin de dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio FBJ-0395-17, de fecha 14 de diciembre de 2017, de conformidad en los artículos 246 y 248 fracciones VII y VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para los predios objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable a ambos predios conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
7. El predio con número de cuenta catastral 153-992-32 no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios, contraviniendo el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. Por otra parte, se desconoce si el predio con número de cuenta 153-992-31 cuenta con antecedente alguno de emisión de dictamen de factibilidad de servicios.
8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en relación con la toma de agua y el drenaje a los predio investigados, e imponer las sanciones que conforme a derecho corresponden, de conformidad con los artículos 106, fracciones I, II, IV y VII, 107 fracciones I y II, 110, fracciones III y V, de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua 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 e informar 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-2021-6285-SOT-1396

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 Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, ambos de la Alcaldía Tlalpan, así como al Instituto de Verificación Administrativa, y al Sistema de Aguas, ambos 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/WPB/JMP

