



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAY 2022

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 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-2019-2607-SOT-1068, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de junio de 2019, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Calle Tecoh, manzana 17, lote 221, Colonia Pedregal de San Nicolas 1era Sección, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio de 2019. -----

Ahora bien, de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Tecoh y/o Xitle manzana 17, lote 221, Colonia Pedregal de San Nicolas 1era Sección, Alcaldía Tlalpan; por lo que en adelante se entenderá como la localización de los hechos investigados el domicilio señalado en último término.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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, 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 en fechas 20 de marzo, 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, a través de los cuales 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. -----



ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como son: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, ordenamientos aplicables en 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: niveles).

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 investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de denuncia, por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura habitado; el sexto nivel se observó sin ventanas, aunado a que se percibió ruido característico de la ejecución de obra en el mismo. No se identificó letrero con datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción).-----

Aunado a lo anterior, de un reconocimiento de hechos realizado con posterioridad al señalado en el párrafo anterior, se identificó un inmueble con un total de 6 niveles de altura, completamente edificado y habitado, construido a base de muros de carga de tabique y losas de concreto. -----

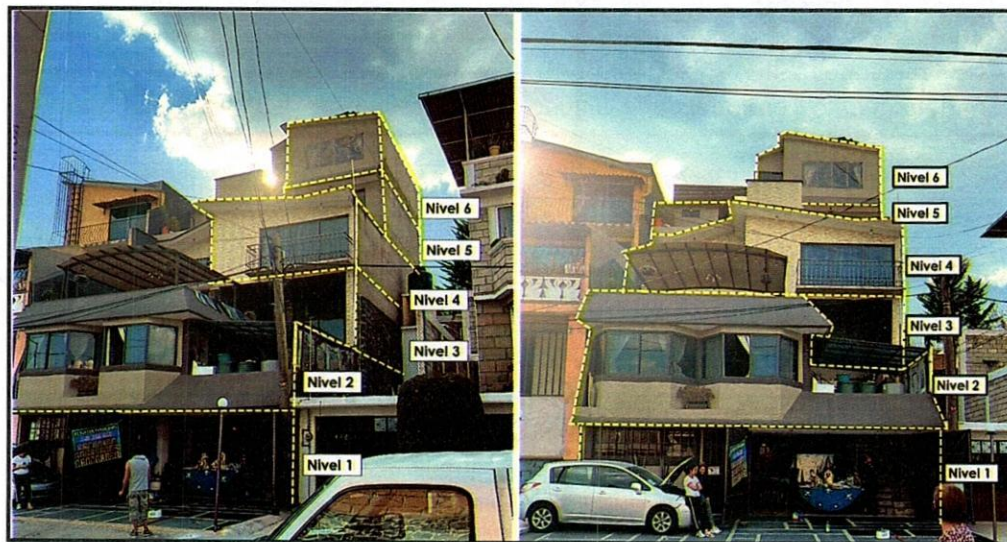


Imagen: inmueble completamente ejecutado y habitado, de 6 niveles.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico folio PAOT-2022-43-DEDPOT-43, de fecha 22 de febrero 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 la que se determinó lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Xitle manzana 17, lote 221, Colonia Pedregal de San Nicolás, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 074_751_03, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 13 de agosto de 2010.
2. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 02 de febrero de 2022, realizado por personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que en el predio se desplanta un inmueble de 6 niveles de altura, construido a base de muros de carga de tabique y losas de concreto.
3. 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 del 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 estacionamientos subterráneos
 - 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 las siguientes Normas de Ordenación Particulares:

Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre
Norma 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
Norma de Ordenación Particular Superficie Lote mínimo
Norma de Ordenación Particular Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60m².
Norma de Ordenación Particular Áreas propuestas para Polígonos de Actuación.

4. De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CiudadMX, se desprende que el predio objeto del presente Dictamen Técnico cuenta con una superficie de 250 m², por lo que con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación números 1 y 11, se permite la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 525 m², en 175 m² de superficie de desplante y 75 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.
5. Al contar con un frente de 10 m, el predio no puede hacer uso de los beneficios que le concede la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que al incumplir con el frente mínimo requerido de 15 m, no se apeg a los supuestos que dicha norma señala, por lo tanto no existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.
6. Considerando lo descrito en las conclusiones, 2, 4 y 5 del presente dictamen técnico, se tiene que el inmueble de 6 niveles de altura, excede en 3 niveles, la altura permitida por la zonificación aplicable consistente en 3 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la alcaldía Tlalpan (...).-----



Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-6243-2019, en fecha 06 de agosto de 2019, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra 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, mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple del trámite de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresado ante la ventanilla única de la Alcaldía de Tlalpan en fecha 10 de septiembre de 2019, en el cual se describen los siguientes trabajos:-----

"(...) Reposición de 3 ventanas y 3 puertas, cambio de pisos, cambio de pintura, impermeabilización (...)"

Por otra parte, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó mediante su oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1120/2022 de fecha 19 de abril de 2022, informó que de la búsqueda y análisis de datos en los archivos electrónicos de esta área, no localizó emisiones de constancias y/o certificados de Zonificación de Uso del Suelo (en sus diversas modalidades de la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento), que acredite niveles adicionales a los asignados al predio en la zonificación directa aplicable.-----

Al respecto, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en fecha 22 de abril de 2022, personal especializado de ese Instituto inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble que nos ocupa, y que las constancias que fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación de ese Instituto, toda vez que la citada área es la encargada de resolver y sustanciar el procedimiento administrativo de verificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de investigación conformado por 06 niveles de altura, incumple la zonificación aplicable H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique sus niveles. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar 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.-----



2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante un primer reconocimiento de hechos realizado en el predio objeto de denuncia, por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura habitado; el sexto nivel se observó sin ventanas, aunado a que se percibió ruido característico de la ejecución de obra en el mismo. No se identificó letrero con datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción). -----

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-6243-2019, en fecha 06 de agosto de 2019, dirigido al propietario, representante legal, poseedor y/o responsable de la obra 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, mediante escrito de fecha 25 de septiembre de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple del trámite de Aviso de realización de obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial, ingresado ante la ventanilla única de la Alcaldía de Tlalpan en fecha 10 de septiembre de 2019, en el cual se describen los siguientes trabajos:-----

"(...) Reposición de 3 ventanas y 3 puertas, cambio de pisos, cambio de pintura, impermeabilización (...)"

Al respecto, del comparativo de imágenes multi-temporales, obtenidas a través del sistema electrónico de Street View de Google Maps, correspondientes a los años 2017 y 2019, en razón del último reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el año 2022, de lo cual se desprende que en el inmueble objeto de investigación se realizó la ampliación de dos niveles a los cuatro preexistentes en el año 2017.-----

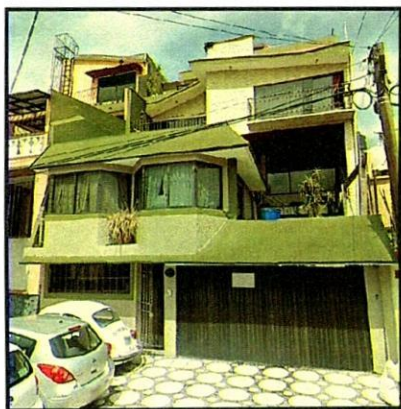


Imagen: obtenida en el sistema Street View de Google Maps, correspondiente al año 2017

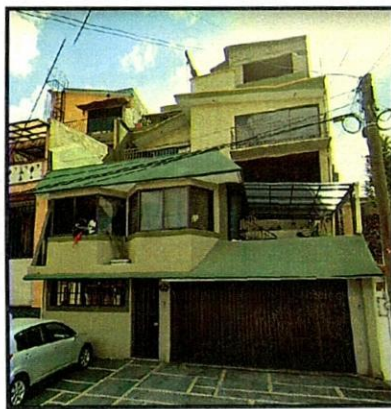


Imagen: obtenida en el sistema Street View de Google Maps, correspondiente al año 2019

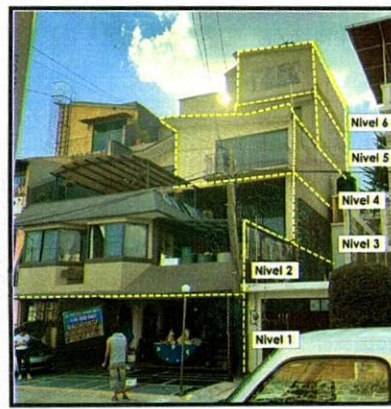


Imagen: obtenida en reconocimiento de hechos de esta Subprocuraduría, correspondiente al año 2022

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción ejecutadas en el inmueble objeto de investigación; mediante el oficio DGODU/DDU/2086/2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, informó que de la búsqueda en los archivos y controles de gestión de información, no se encontró antecedente de la información solicitada. Asimismo, señaló que dio vista a la Subdirección de



Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, a efecto de que inicie el procedimiento administrativo de verificación en el predio de interés.-----

En razón de lo anterior, se solicitó a esa Dirección General de Obras, 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 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; mediante el oficio DGODU/DDU/0329/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, informó que fue remitido el oficio de solicitud de mérito a la Subdirección de Ventanilla Única de esa Alcaldía, a efecto de que sean valorados los elementos y considere el ingreso de solicitudes de tramites por parte del desarrollador relacionadas a Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble que nos ocupa, hasta en tanto no cumplan la zonificación aplicable.-----

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio motivo 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, sin que al momento de la emisión de la presente resolución administrativa haya atendido el requerimiento.-----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia consistió en la ampliación de dos niveles en el inmueble preexistente para un total de 6 niveles, e incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio motivo 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.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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.-----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Tecoh y/o Xitle manzana 17, lote 221, Colonia Pedregal de San Nicolas 1era Sección, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte, alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13321



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2607-SOT-1068

de Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por parte de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de seis niveles de altura en el lugar. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, por el parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 6 niveles de altura, en el que se realizaron trabajos de acabados en su sexto nivel, sin letrero con datos de identificación del proyecto constructivo (Registro de Manifestación de Construcción), se constató que el inmueble se encuentra habitado.-----
3. Del comparativo de imágenes multi-temporales, obtenidas a través del sistema electrónico de Street View de Google Maps, correspondientes a los años 2017 y 2019, en razón del último reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría en el año 2022, se desprende que en el inmueble se realizó la ampliación de dos niveles a los cuatro preexistentes en el año 2017.-
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento iniciado en el inmueble objeto de denuncia, valorar en la substanciación de su procedimiento, el dictamen técnico y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar 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.-----
5. La construcción objeto de denuncia consistente en la ampliación de dos niveles en el inmueble preexistente para un total de 6 niveles, incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no contó con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio motivo 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.--
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para 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



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2607-SOT-1068

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. -----

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

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Tlalpan y a la Dirección General del 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.-----

JAN/EBP/CRLG