



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3403-SOT-731

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 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 XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3403-SOT-731, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de octubre de 2020, 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) y construcción (ampliación e invasión de la vía pública) por las actividades de ampliación que se realizan en el predio ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio a la persona denunciada, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V y VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento 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, V, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento y 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, 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.

RESPECTO DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia presentada en fecha 13 de octubre de 2020, los hechos de denuncia se ubican en calle Tekit manzana 70 lote 12, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3403-SOT-731

Al respecto, de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio de interés es el ubicado en calle Tekit número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan.-----

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado es el ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12 y/o número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan. -----

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) y construcción (ampliación e invasión de la vía pública) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (ampliación e invasión de la vía pública)

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12 y/o número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Sobre el particular, personal adscrito a esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio investigado con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observó una construcción de 3 niveles de altura completamente terminada, sin identificar actividades de construcción, asimismo, sobre la acera que hace en el frente del predio, se constató la existencia de unas escaleras, rampa de acceso y jardinera de cemento de reciente construcción, sin que las mismas impidieran el acceso peatonal. -----

Adicionalmente a lo anterior, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio correspondiente al responsable de los hechos que se investigan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditaría la legalidad de las actividades realizadas, por lo que mediante correo electrónico enviado a esta Subprocuraduría en fecha 03 de febrero de 2022, la persona responsable, realizó diversas manifestaciones y proporcionó copia digital de los siguientes documentos: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 483/2019 con fecha de expedición de 06 de marzo de 2019, para el predio ubicado en calle Tekit número 151, Colonia Lomas de Padierna Alcaldía Tlalpan.-----
2. Aviso de Terminación de Obra folio 380/2021 del Registro de Manifestación de Construcción folio RG/TL/655/2020 de fecha 20 de marzo de 2020.-----

En esas consideraciones, a fin de dar atención a la denuncia presentada, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3403-SOT-731

antecedentes en materia de construcción para los trabajos realizados en el sitio denunciado, quien mediante oficio DGODU/DDU/0312/2022, informó que derivado de una búsqueda en los archivos y controles de gestión se encontró la siguiente documentación:

1. Manifestación de Construcción folio RG/TL/655/2020 de fecha de 20 de marzo de 2020, para el predio ubicado en calle Tekit número 151, Colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan con superficie de 230 m², para la construcción de 2 viviendas en 3 niveles de altura con una superficie de desplante de 150.85 m², 79.15 m² de área libre y una superficie total por construir de 479.30 m².
2. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 22815-151VEOS19D de fecha 07 de mayo de 2019, para el predio ubicado en calle Tekit Mz 70 lote 12, el cual acredita la zonificación referida anteriormente.
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.
4. Memoria descriptiva del proyecto de protección a colindancias.
5. Trámite de Autorización de Uso y Ocupación folio 381-5-21 de fecha 15 de abril de 2021 y Autorización de Uso y Ocupación No AUT-OCUP/0013/2021, de fecha 11 de julio de 2021.

En este sentido, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo digital 22815-151VEOS19D de fecha 07 de mayo de 2019, se desprende que el predio en cuestión cuenta con una superficie de 230 m², cuya zonificación es H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B; Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, por lo que le corresponden las siguientes densidades e intensidades:

Zonificación conforme al PPDU Tlalpan	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Niveles máximos de construcción	Número de viviendas permitidas
H/3/30/B	230 m ²	(superficie total del terreno por .30) = 69 m² (230 m ²) (.30)= 69 m²	(superficie total del terreno por .70) = 161 m² (230 m ²) (.70)= 161 m²	3	2

Aunado a lo anterior, del análisis al Registro de Manifestación de Construcción folio RG/TL/655/2020 de fecha de 20 de marzo de 2020 y la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, para el predio ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12 y/o número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan, se desprende lo siguiente:

RMC	Superficie del terreno	Área libre mínima (30%)	Área de desplante (70%)	Niveles máximos de construcción	Número de viviendas
RG/TL/655/2020 Tipo "B"	230 m ²	79.15 m² equivalente al 34.41%	150.85 m² equivalente al 65.59%	3	2



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO

TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2020-3403-SOT-731

En esas consideraciones, conforme a lo asentado en el Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/655/2020 Tipo "B", el proyecto constructivo se apega a lo establecido en la zonificación aplicable al caso. -----

No obstante lo anterior, en tiempo y forma, esta Subprocuraduría, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad en materia de construcción y a efecto de descartar la invasión de la vía pública, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la multicitada Alcaldía, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, así como corroborar que la misma, no se desplante sobre la vía, en su caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, sin que al momento se cuente con alguna respuesta. -----

En conclusión, se tiene que para el proyecto constructivo realizado en el predio ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12 y/o número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan, se contó con Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/655/2020, mismo que ya fue ejecutado y cuenta con Autorización de Uso y Ocupación número AUT-OCUP/0013/02021 de fecha 11 de julio de 2021, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1221-2022, enviando el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle Tekit manzana 70 lote 12 y/o número 151, colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad: Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. De la investigación realizada por esta Entidad, se desprende que se llevó a cabo la construcción de un inmueble de 3 niveles de altura, los cuales contaron con el Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/655/2020 de fecha 20 de marzo de 2020 y la Autorización de Uso y Ocupación número AUT-OCUP/0013/02021 de fecha 11 de julio de 2021. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Subprocuraduría, mediante la cual se solicitó realizar las acciones de verificación en materia de construcción, así como corroborar que la misma, no se desplante sobre la vía, en su caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, enviando 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-2020-3403-SOT-731

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias.

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se:

----- 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 y a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de 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.

IGP/JDNN/MEAG

