



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **23 JUN 2022**

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 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-4301-SOT-918, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

**ANTECEDENTES**

En fecha 09 de diciembre 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 presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Norte 1 número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, se emitió dictamen técnico, se solicitaron visitas de verificación e inspección a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI y XV, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, así como el artículo 2º fracción XII, 51 fracciones VIII y XIV, 85 fracción IX, 90, 128, 129 y 133 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. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

**UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS**

La persona denunciante señaló que el sitio de denuncia es el ubicado en Calle Norte 1 número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan. -----

De las constancias que integran el expediente de interés se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan. -----

Por lo anterior, en lo sucesivo se tendrá que el sitio de denuncia es el ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan. -----

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido) como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; las normas técnicas complementarias y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para 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 niveles), construcción (ampliación) y ambiental (ruido)**

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación CB 3/40/B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre. Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----

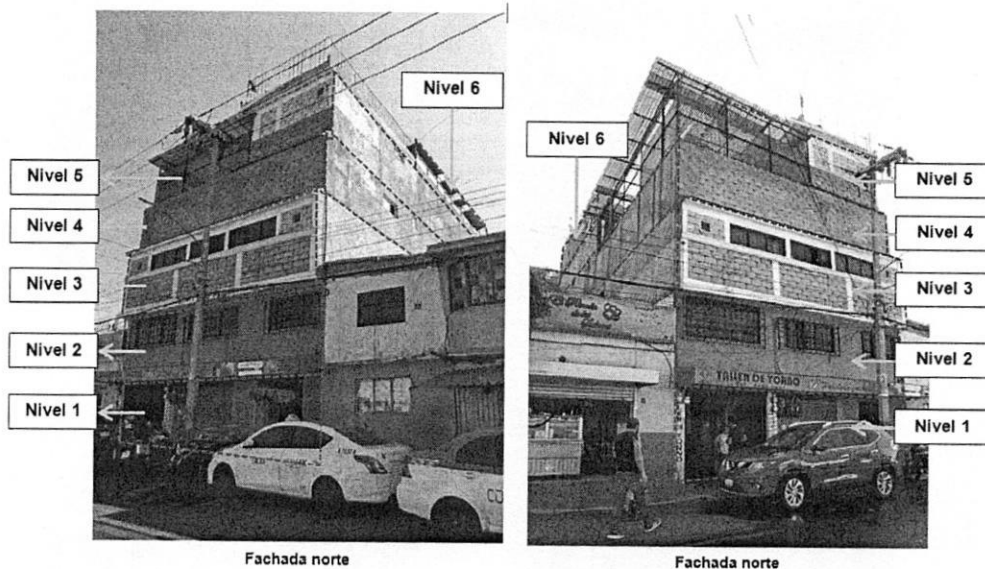
Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el predio ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se observó un inmueble de 6 niveles de altura, consolidado y habitado, mismo que por sus características se presume que fue realizado por

CIUDAD **INNOVADORA**  
Y DE **DERECHOS**



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

autoconstrucción, sin que se percibieran emisiones sonoras generadas por alguna actividad en el domicilio, como se observa a continuación: -----



No obstante lo anterior, se notificó oficio, dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de la obra mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades de construcción. Al respecto, una persona que omitió acreditar su personalidad envió correo electrónico a esta Subprocuraduría, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, sin que aportara ninguna documental en materia de construcción, que se haya tramitado para el predio objeto de investigación. . -----

Por otro lado, 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, 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; realizó la búsqueda del predio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes del inmueble denunciado, constatando que desde septiembre de 2008 y al menos hasta agosto de 2011, se trataba de un inmueble de 2 niveles de altura, sin embargo desde enero de 2015 y hasta enero de 2017, las características del inmueble cambiaron, toda vez que se observa la ampliación de un nivel con cubierta de lámina, asimismo, en julio de 2017, se observó el levantamiento de bardas

CIUDAD **INNOVADORA**  
Y DE **DERECHOS**



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

para la construcción de otro nivel y finalmente desde septiembre de 2018 y al menos hasta abril de 2021, las características del inmueble han sido de un cuerpo constructivo de 6 niveles, con accesorias en la planta baja, como a continuación se muestra: -----



Fuente: Google Maps  
septiembre 2008



Fuente: Google Maps  
agosto 2011



Fuente: Google Maps  
enero 2015



Fuente: Google Maps  
enero 2017



Fuente: Google Maps  
julio 2017



Fuente: Google Maps  
septiembre 2018



Fuente: Google Maps  
abril 2021



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

Aunado a lo anterior, esta Entidad realizó dictamen técnico en el cual se determinó que el inmueble ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, se trata de un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura completamente construido y habitado, se encuentra desplantado en la totalidad del predio, no se observaron patios de iluminación y ventilación, no existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida, excediendo por 3 niveles la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, toda vez que únicamente se permiten 3 niveles máximos de altura. -----

En esas consideraciones y a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento de la normatividad en la materia, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que la construcción realizada en el sitio de denuncia no cuenta con ninguna autorización, además de no contar con la supervisión de un Director Responsable de Obra, lo que puede representar un riesgo para sus habitantes y los predios colindantes, en su caso determinar las acciones legales procedentes con la finalidad de hacer cumplir la normatividad en la materia, sin que a la fecha se haya recibido respuesta. --

Asimismo, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, en su caso determinar las acciones procedentes con la finalidad de hacer cumplir las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, quien mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/2108/2021, de fecha 10 de diciembre de 2021, informó que solicitó al Director General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, iniciar procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que el edificio que se construyó en el predio ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, se realizó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, ni la supervisión de un técnico, por lo que puede representar un riesgo para las personas que lo habitan y los vecinos colindantes, aunado a que rebasa por 3 los niveles lo permitidos, incumpliendo la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado de la visita de verificación solicitada por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-04265-2021, así como por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/2440/2021, e imponer las medidas de seguridad y

CIUDAD **INNOVADORA**  
Y DE **DERECHOS**



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

sanciones procedentes, tomando en consideración lo circunstanciado por esta Entidad. -----

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. De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, al predio ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación CB 3/40/B (Centro de Barrio, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre. Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno). -----
2. En el inmueble ubicado en Calle Primera Norte número 136, Colonia San Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, se ejecutó un cuerpo constructivo de 6 niveles de altura, excede por 3 el número de niveles permitidos, no existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que le permitan sobrepasar la altura máxima permitida, se encuentra desplantado en la totalidad del predio, se realizó sin contar con Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, ni la supervisión de un técnico, por lo que puede representar un riesgo para las personas que lo habitan y los vecinos colindantes. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, toda vez que la construcción realizada en el sitio de denuncia no cuenta con ninguna autorización, además de no contar con la supervisión de un Director Responsable de Obra, lo que puede representar un riesgo para sus habitantes y los predios colindantes, en su caso determinar las acciones legales procedentes con la finalidad de hacer cumplir la normatividad en la materia, como se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-04265-2021. -----
4. En materia ambiental, durante las diligencias realizadas no se constaron emisiones sonoras generadas por algún trabajo constructivo en ejecución, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2020-4301-SOT-918**

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: -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General 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/IXCA