



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5067-SOT-1085

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5067-SOT-1085, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 05 de octubre 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Fuente del Tesoro número 20, Colonia Fuentes del Pedregal, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de octubre de 2021.

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, V, 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.

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 construcción (obra nueva) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias del Proyecto Arquitectónico.

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 (obra nueva)

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 ubicado en Calle Fuente del Tesoro número 20, Colonia Fuentes del



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5067-SOT-1085

Pedregal, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m² de terreno). -----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa realizó el reconocimiento de hechos, levantando el acta circunstanciada correspondiente, diligencias durante la cual se observó un predio delimitado por tapiales de madera sobre los cuales se encuentra colocados sellos de clausura impuestos por la Alcaldía de fecha 17 de noviembre de 2021, asimismo, al interior del predio se observó el desplante de un cuerpo constructivo en etapa de obra negra el cual se conforma por 3 niveles de altura; el nivel 3 cuenta con muros de mampostería y armados de acero corrugado; durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, así como tampoco se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

Derivado de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Álvaro Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, dicha Dirección General informó que cuenta con lo siguiente: -----

1. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B", folio RG/TL/1640/2017, con vigencia del 10 de julio de 2017 al 10 de julio de 2020. -----
2. Primera Prórroga número 4/PON/0007/2020/14, de fecha de recibido 04 de agosto de 2020, con vigencia de 3 años. -----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17119-151PIJO17, de fecha de expedición 12 de abril de 2017. -----
4. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial folio 1389/2017, de fecha de expedición 13 de junio de 2017.
5. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico. -----

Del análisis realizado a las documentales referidas, se desprende la siguiente tabla de superficies: -----

Documento	Superficie del predio m ²	Área libre m ²	Superficie de desplante m ²	Superficie máxima de construcción m ²	Superficie máxima de construcción SNB m ²	Superficie máxima de construcción BNB m ²	viviendas	Niveles
CUZUS folio 17119-151PIJO17, de fecha de expedición 12 de abril de 2017	525.00	210.00 (40%)	315.00 (60%)	—	945	—	3	3
RMC Tipo B folio RG/TL/1640/2017(obra nueva)	525.00	235.16 (44%)	289.84 (55%)	1,152.87	875.58	277.59	3	3
Memoria Descriptiva del proyecto arquitectónico	521.43	231.57	289.84	1,152.87	875.58	277.59	3	3



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5067-SOT-1085

De lo anterior se advierte que hay diferencia en las superficies del predio y área libre registradas en la manifestación de construcción, en comparación con las proyectadas en la memoria, sin embargo dichas superficies no rebasan los límites permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido. -----

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar las razones que motivaron la colocación de sellos de clausura en el predio objeto de investigación, así como el estado que guarda el procedimiento. Al respecto, la Subdirección de Calificación de Infracciones adscrita a dicha Dirección General informó que instauró procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0455/2018, en el predio investigado, derivado del cual se impuso estado de suspensión toda vez que no exhibió Programa interno de Protección Civil; posteriormente, se emitió Resolución Administrativa con número de oficio SCI/JUDEMC/394/2019, de fecha 08 de abril de 2019, en la que se determinó imponer multa y estado de clausura, el cual se impuso el 10 de junio de 2019; asimismo en fecha 17 de febrero de 2022, se llevó a cabo la reposición de sellos. -----

Derivado de lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos, en el cual se advirtió que sobre los tapiales no exhibe letrero con los datos del Registro de manifestación de construcción, así como tampoco cuenta con sellos y no hay actividades de construcción. -----

En conclusión, del análisis del proyecto constructivo se advierte que la obra proyectada en la memoria descriptiva no se apegó a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1640/2017, toda vez que hay diferencia en las superficies del predio y área libre registradas en la manifestación de construcción, sin embargo, dichas superficies no rebasan a las establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17119-151PIJO17, de fecha de expedición 12 de abril de 2017. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1640/2017, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar las acciones legales procedentes con la finalidad de que se cumpla la clausura ordenada en la resolución administrativa emitida en el procedimiento TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0455/2018. ---

Cabe señalar que del 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. Al predio ubicado en Calle Fuente del Tesoro número 20, Colonia Fuentes del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m² de terreno). -----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un predio delimitado por tapias de madera sobre los cuales se encuentra colocados sellos de clausura impuestos por la Alcaldía de fecha 17 de noviembre de 2021, al interior del predio se observó el desplante de un cuerpo constructivo en etapa de obra negra el cual se conforma por 3 niveles de altura; durante la diligencia no se constataron actividades de construcción, así como tampoco se observó el letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. En el último reconocimiento de hechos, no se advirtieron sellos de clausura en el inmueble. -----
3. Del análisis del proyecto constructivo, se advierte que la obra proyectada en la memoria descriptiva no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1640/2017, toda vez que hay diferencia en las superficies del predio y área libre registradas en la manifestación de construcción, sin embargo, dichas superficies no rebasan a las establecidas en el Certificado único de Zonificación de Uso del Suelo folio 17119-151PIJO17, de fecha de expedición 12 de abril de 2017. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, previo a otorgar autorización de uso y ocupación de la obra de referencia, constatar que el proyecto ejecutado corresponda con lo registrado en la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1640/2017, de conformidad con el artículo 65 y 66 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, y en caso de autorizar diferencias en la obra ejecutada respecto al proyecto registrado debe cumplir con lo establecido en el artículo 70 fracción II, del Reglamento en cita. -----
5. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar las acciones legales procedentes con la finalidad de que se cumpla la clausura ordenada en la resolución administrativa emitida en el procedimiento TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0455/2018. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-5067-SOT-1085

----- 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 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. -----

JANC/WPB/IHG

