



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1512-SOT-396  
Y ACUMULADO PAOT-2020-2147-SOT-525

## 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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-1512-SOT-396 y acumulado PAOT-2020-2147-SOT-525, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

En fecha 13 de julio de 2020, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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 y uso del suelo) y construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Circuito Tesoreros número 29, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Posteriormente, en fecha 09 de agosto de 2020, se remitió mediante correo electrónico a esta Subprocuraduría una denuncia mediante la cual 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 y uso del suelo) y construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Circuito Tesoreros número 29, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó los reconocimientos de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes 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, 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, 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 y 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. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2020-1512-SOT-396  
Y ACUMULADO PAOT-2020-2147-SOT-525

## 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 y uso del suelo) y construcción (obra nueva), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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 uso del suelo) y construcción (obra nueva).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo, 40% de área libre mínimo, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno) **donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.** -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el desplante de un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura, así como un cubo de escaleras en etapa de obra negra; dicho predio está delimitado mediante malla ciclónica sobre la cual se constataron sellos de suspensión de obra impuestos por la Alcaldía Tlalpan, sin que se observe algún número de expediente; por otra parte no se constataron actividades de obra ni se exhibe al exterior alguna lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Tlalpan informó que en fecha 15 de julio de 2020 se realizó visita de verificación en materia de construcción y protección civil al predio investigado, bajo el número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0234/2020, visita durante la cual se determinó imponer el estado de suspensión toda vez que el predio investigado no exhibió el Programa Interno de Protección Civil. Posteriormente, en fecha 16 de diciembre de 2021, se emitió la Resolución Administrativa del expediente citado, en la que se impuso una multa y una sanción pecuniaria. Por último, informó que en fecha 04 de abril de 2022, mediante Acuerdo Administrativo número SCI/591/2022, se dio por concluido el procedimiento administrativo referido, toda vez que la persona propietaria del predio investigado realizó el pago de las multas impuestas en el mismo. -----

En ese orden de ideas, posteriormente se realizó otro reconocimiento de hechos por personal adscrito a esta Subprocuraduría, constatando que el predio investigado ya no cuenta con los sellos de suspensión que se mencionaron anteriormente, observando actividades de construcción al interior del mismo y constatando que se exhibe una lona con del Registro de Obra número 5/ROE/0003/2021/14, con folio 951/2020. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados.

En este sentido, una persona quien se ostentó propietaria del predio investigado presentó ante esta Procuraduría escrito de fecha 15 de junio de 2022, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, aportando como medio probatorio copia del Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14 fecha de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1512-SOT-396  
Y ACUMULADO PAOT-2020-2147-SOT-525**

expedición del 13 de abril de 2021; copia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 10858-151JIAL20D, de fecha 02 de marzo de 2020; copia de la memoria descriptiva del proyecto arquitectónico y copia de los planos arquitectónicos del proyecto mencionado. -----

Al respecto, el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que cuando una obra se haya ejecutado sin Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, la Alcaldía concederá el Registro de Obra Ejecutada al propietario o poseedor. Dicha Alcaldía practicará una visita a la obra para constatar que cumple con los requisitos legales aplicables y se ajuste a los documentos exhibidos con la solicitud de Registro de Obra Ejecutada; posteriormente autorizará su registro, previo pago de los derechos y las sanciones correspondientes. -----

Por cuanto hace al Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 10858-151JIAL20D, así como la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan (H/3/40/MB), se advierten los siguientes datos: -----

Superficie del predio	Zonificación	Área Libre	Superficie de Desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Viviendas
230.00 m <sup>2</sup> (100%)	H/3/40/MB	92.00 m <sup>2</sup> (40%)	138.00 m <sup>2</sup> (60%)	414.00 m <sup>2</sup>	3	1

**Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 10858-151JIAL20D**

En este sentido, el predio investigado cuenta con una superficie de 230.00 m<sup>2</sup>, donde se permiten 3 niveles de altura máximo, un área de desplante de 138.00 m<sup>2</sup>, un área libre mínima de 92.00 m<sup>2</sup>, una superficie máxima de construcción de 414.00 m<sup>2</sup>, para la construcción de 1 vivienda máximo. -----

Por cuanto hace al Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, se advierten los siguientes datos: -----

Superficie del predio	Zonificación	Área Libre	Superficie de Desplante	Superficie máxima de construcción	Niveles	Viviendas
225.00 m <sup>2</sup> (100%)	H/3/40/MB	90.00 m <sup>2</sup> (40%)	135.00 m <sup>2</sup> (60%)	405.00 m <sup>2</sup>	3	1

**Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14**

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Tlalpan informó que cuenta con el Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, así como el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital con folio 10858-151JIAL20D, utilizado para dicho trámite. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1512-SOT-396  
Y ACUMULADO PAOT-2020-2147-SOT-525**

En este sentido, de la información antes mencionada así como de la memoria descriptiva y planos del proyecto arquitectónico, se advierte que la obra consiste en la edificación de 1 vivienda de 3 niveles con una superficie de desplante de 135.00 m<sup>2</sup>, un área libre de 90.00 m<sup>2</sup>, y una superficie máxima de construcción de 405.00 m<sup>2</sup>. -----

En conclusión, los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado consistentes en el proyecto constructivo de 1 vivienda de 3 niveles con una superficie de desplante de 135.00 m<sup>2</sup>, un área libre de 90.00 m<sup>2</sup>, y una superficie máxima de construcción de 405.00 m<sup>2</sup>, cuenta con el Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, adecuándose dicho proyecto a la zonificación aplicable que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. ----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo autorizado en el Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, 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 Circuito Tesoreros número 29, Colonia Toriello Guerra, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máximo, 40% de área libre mínimo, densidad muy baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie del terreno) **donde el uso de suelo para vivienda se encuentra permitido.** -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura en etapa de obra negra, al exterior se exhibe lona con datos del Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14. -----
3. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado consistentes en el proyecto constructivo de 1 vivienda de 3 niveles con una superficie de desplante de 135.00 m<sup>2</sup>, un área libre de 90.00 m<sup>2</sup>, y una superficie máxima de construcción de 405.00 m<sup>2</sup>, cuenta con el Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, adecuándose dicho proyecto a la zonificación aplicable que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, previo a otorgar Autorización de Uso y Ocupación, que el proyecto ejecutado cumpla con lo autorizado en el Registro de Obra Ejecutada número ROE/003/2021/14, con fecha de expedición del 13 de abril de 2021, de conformidad con los artículos 65 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2020-1512-SOT-396  
Y ACUMULADO PAOT-2020-2147-SOT-525**

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. -----

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 las personas denunciantes, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WPB/JHP