



## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**28 OCT 2019**

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-2019-1379-SOT-567, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril 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, 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: niveles) y construcción (ampliación), en el predio ubicado en Corregidora número 480, casa 01, Colonia Miguel Hidalgo Segunda Sección, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 20 de mayo de 2019. -----

Ahora bien, de la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que la localización del predio objeto investigación corresponde a la ubicada en Calle Corregidora número 480, casa 01, Colonia El Capulín, 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 reconocimientos de hechos 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, 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 85 de su Reglamento. -----

### 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: niveles), construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias. 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

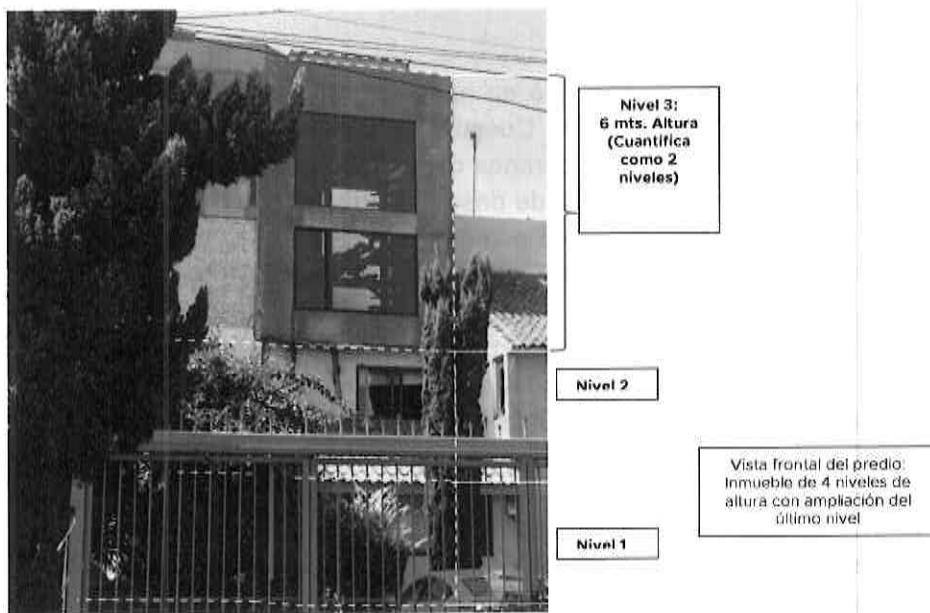


EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan.-----

Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un condominio horizontal habitacional, en el interior marcado con el número 01 del mismo se constató un cuerpo constructivo habitado con 3 niveles, el último de ellos producto de una ampliación al inmueble preexistente, con una altura de 6 metros lo que cuantifica como un nivel adicional al nivel preexistente, conforme a lo previsto en la Norma Técnica Complementaria Para El Proyecto Arquitectónico, quedando un total de 4 niveles.-----

Adicionalmente se constató la ejecución de trabajos constructivos de acabados en la ampliación. No se constató letrero con datos de identificación del proyecto constructivo investigado (Registro de Manifestación de Construcción).-----



Fuente: Reconocimiento de hechos de fecha 22 de mayo de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-601-DEDPOT-373, de fecha 24 de junio de 2019, 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 concluye lo siguiente: -----

"(...) Para el predio localizado en Calle Corregidora número 480, casa 1, Colonia El Capulín, alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 153\_995\_30, se concluye lo siguiente: -----

- La zonificación que le aplica es H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 13 de agosto de 2010.-----
- De conformidad con la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI/CDMX), se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 31.00 m<sup>2</sup>.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

Asimismo, informó que no autorizará Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, de conformidad con el artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así como considerar la demolición de nivel excedente, sin que al momento de la emisión de la presente Resolución Administrativa esa Dirección General haya dado respuesta al requerimiento.

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, 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 Corregidora número 480, casa 01, Colonia El Capulín, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

2. Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un condominio horizontal habitacional, en el interior marcado con el número 01 del mismo se constató un cuerpo constructivo habitado con 3 niveles, el último de ellos producto de una ampliación al inmueble preexistente, con una altura de 6 metros lo que cuantifica como dos niveles conforme a lo previsto en la Norma Técnica Complementaria Para El Proyecto Arquitectónico.

Adicionalmente se constató la ejecución de trabajos constructivos de acabados en la ampliación, sin letrero con datos de identificación del proyecto constructivo investigado (Registro de Manifestación de Construcción).

3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica 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 del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.
4. La construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. 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, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, 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 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 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:

**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.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

- 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 la Delegación Tlalpan, toda vez que rebasa la altura máxima permitida en la Norma Técnica Complementaria Para el Proyecto Arquitectónico además de no contar con el frente mínimo requerido en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
- De conformidad con la zonificación directa aplicable, en el predio se permite la construcción de vivienda en 3 niveles máximos de construcción, con una superficie máxima de construcción de 55.8 m<sup>2</sup> y área libre mínima de 12.4 m<sup>2</sup>.
- De acuerdo con la medición de altura realizada por el personal adscrito a esta Procuraduría, se desprende que la altura del último nivel corresponde a 6 metros, de manera que cuantifica como un nivel adicional al nivel preexistente, conforme a lo previsto en la Norma Técnica Complementaria Para El Proyecto Arquitectónico, lo que genera que este cuantifique como un nivel adicional, quedando un total de 4 niveles, por lo que el inmueble rebasa en 1 (uno) (...) lo establecido en la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.
- Los trabajos que se llevan a cabo dentro del predio de mérito consisten en la ampliación del tercer nivel de cuerpo constructivo preexistente, mismo que cuenta con 6 metros de altura, lo que genera que este cuantifique como 2 niveles, lo anterior a lo establecido en la Norma Técnica Complementaria Para El Proyecto Arquitectónico.
- Tomando en consideración la altura de la ampliación realizada en el inmueble, el cuerpo constructivo objeto de investigación cuenta con un total de 4 niveles por lo que rebasa en un nivel lo establecido en la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan (...).

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-4034-2019 en fecha 20 de mayo de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director 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 ingresado en esta Procuraduría en fecha 30 de mayo de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó sin acreditar su personalidad, entre otros aspectos, que "(...) se encuentra en la mejor disposición de aclarar o regularizar cualquier situación (...)", asimismo, presentó únicamente copia simple de una memoria de cálculo estructural presuntamente relacionada con los hechos investigados, sin que anexara copia de alguna documental que acredite los trabajos constructivos constatados.

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en alguna de sus modalidades previstas en la Ley en la materia y su Reglamento, para el predio de interés.

Al respecto, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó mediante el oficio INVEA/CVA/1378/2019 de fecha 17 de septiembre de 2019, que personal especializado en funciones de verificación de ese Instituto, procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito en fecha 12 de agosto de 2019 y que las constancias que fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación para efecto de su legal calificación.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable (H/3/40/MB) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 4 niveles de altura.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento de verificación instrumentado en el predio investigado, valorar en la substanciación de su procedimiento, la opinión técnica 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 del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, 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 de México.

## 2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Del reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría se identificó un condominio horizontal habitacional, en el interior marcado con el número 01 del mismo se constató un cuerpo constructivo habitado con 3 niveles, el último de ellos producto de una ampliación al inmueble preexistente, con una altura de 6 metros lo que cuantifica como dos niveles adicionales, conforme a lo previsto en la Norma Técnica Complementaria Para El Proyecto Arquitectónico.

Adicionalmente se constató la ejecución de trabajos constructivos de acabados en la ampliación. No se constató letrero con datos de identificación del proyecto constructivo investigado (Registro de Manifestación de Construcción).

Esta Subprocuraduría, emitió el oficio PAOT-05-300/300-4034-2019 en fecha 20 de mayo de 2019, dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal y/o Director 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 ingresado en esta Procuraduría en fecha 30 de mayo de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, manifestó sin acreditar su personalidad, entre otros aspectos, que "(...) se encuentra en la mejor disposición de aclarar o regularizar cualquier situación (...)", asimismo, presentó únicamente copia simple de una memoria de cálculo estructural presuntamente relacionada con los hechos investigados, sin que anexara copia de alguna documental que acredite los trabajos constructivos constatados.

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, para el predio objeto de denuncia. Al respecto, mediante los oficios DGODU/DDU/02008/2019 y DGODU/DDU/2504/2019 de fechas 09 de julio y 05 de septiembre, ambos de 2019, la Dirección de Desarrollo Urbano de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó que de la búsqueda en sus archivos **no se encontró o documento alguno de trámites en materia de construcción respecto al predio objeto de investigación.**



EXPEDIENTE: PAOT-2019-1379-SOT-567

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Alcaldía Tlalpan y al 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.-----

