



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 JUN 2023

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 I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-2724-SOT-596, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 08 de junio de 2021, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico la denuncia ciudadana, la cual se tuvo por presentada el 13 de septiembre de 2021, 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades de construcción en el predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 6726, Colonia San Bartolo El Chico, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación 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, IV, IV Bis, 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, y 90 de su Reglamento. -----

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. -----

### ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se identificaron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo e impacto urbano) e impacto ambiental,



**Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596**

por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. -----

## **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 e impacto urbano), construcción (obra nueva) e impacto ambiental, como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias y el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, todas de la Ciudad de México. 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, uso de suelo e impacto urbano).**

#### **1.1 Zonificación y uso de suelo**

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.-----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. -----

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 H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno); así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Periférico de calle Renato Leduc a Glorieta de vaqueritos, la zonificación HO/10/40/A (Habitacional con oficinas, 10 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m2 de terreno), donde el uso de suelo para hotel-motel esta permitido. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 3 frentes, delimitado por tapiales metálicos, en el interior se observó que el terreno se encuentra a nivel medio de banquetta, así como maquinaria y trabajadores, en el último reconocimiento de hechos se observó la proyección de varillas que sobresalen de los tapiales en la parte posterior del predio.-----



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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, mediante escrito presentado en fecha 25 de febrero de 2022, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, manifestó que en el predio denunciado se ejecuta un proyecto de construcción para la operación de un hotel-motel, asimismo aportó copia simple, entre otras documentales, la siguiente: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que se certifican los aprovechamientos para la construcción de un proyecto de hasta 40 viviendas en una superficie máxima de construcción de 7,950.00 m2, con superficie de área libre de 530 m2 y superficie de desplante de 795.00 m2.-----

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se constató la existencia de dicha documental. -----

De la revisión al Certificado antes mencionado, se tiene lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
Zonificación H/3/40/MB	1325 m2	795 m2 (60%)	530 m2 (40%)	2,385 m2	3	7
Zonificación HO/10/40/A	1325 m2	795 m2 (60%)	530 m2 (40%)	7,950 m2	10	40
CUZUS 64354-151PEJU18 HO/10/40/A	1325 m2	795 m2 (60%)	530 m2 (40%)	7,950 m2	10	40

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el predio objeto de investigación se ejecuta un proyecto de construcción para la operación de un hotel-motel, el cual cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018, que señala las zonificaciones H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno); así como por la Norma de Vialidad, la zonificación HO/10/40/A (Habitacional con oficinas, 10 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m2 de terreno), conforme a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

## 1.2 En materia de impacto urbano.

De conformidad con el artículo 77 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en el cual se señalan los proyectos que requieren del trámite de dictamen de impacto urbano y/o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos: -----

- De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción.-----
- De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción.-----
- De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción.-----
- Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo.-----
- Crematorios.-----
- Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

Asimismo, la Norma General de Ordenación número 19 "Estudio de Impacto Urbano", refiere que, previo al registro de cualquier Manifestación, Licencia, Permiso o Autorización, quienes pretendan llevar a cabo alguno de los siguientes proyectos, requerirán el dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental:-----

- Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción.-----
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m2 de construcción.-----
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercio, servicios o equipamiento con más de 5,000 m2).-----
- Estaciones y mini estaciones de servicio de combustibles para carburación (gasolina, diesel, gas LP y gas natural comprimido), para servicio al público y/o autoconsumo. -----
- Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 10,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 5,000 m2 de construcción. -----
- Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m2 de construcción o cuando ya se tenga el Estudio de Impacto Urbano y se incrementen más de 2,500 m2 de construcción.-----
- Crematorios. -----
- Proyectos donde aplique la Norma de Ordenación General número 10.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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, mediante escrito presentado en fecha 25 de febrero de 2022, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales, la siguiente: -----





Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

- Oficio número SEDUVI/DGCAU/5152/2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, emitido por la entonces Dirección General de Control Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, el cual contiene el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano Procedente con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, para el proyecto objeto de investigación, consistente en un Hotel-Motel con 68 habitaciones, en una superficie de desplante de 795 m<sup>2</sup>, área libre de 530 m<sup>2</sup>, con 9 niveles sobre nivel de banqueta, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 6,683.55 m<sup>2</sup>.-----

En virtud de lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-3245-2022 de fecha 26 de octubre de 2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con Dictamen de Impacto Urbano, para el predio de mérito, de ser el caso, remita copia certificada del mismo.-----

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGPU/3117/2021 de fecha 05 de noviembre de 2021, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que de la búsqueda en sus archivos, localizó el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, con vigencia de 2 años a partir del día siguiente de la notificación, para el predio de referencia.-----

Del análisis de la documental en comento, se desprende lo siguiente: -----

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banqueta	Número de Niveles	Número de viviendas
CUZUS 64354-151PEJU18 HO/10/40/A	1325 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup> (60%)	530 m <sup>2</sup> (40%)	7,950 m <sup>2</sup>	10	40
DIU SEDUVI/DGCAU/5152/2019 y/o DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019	1325 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup> (60%)	530 m <sup>2</sup> (40%)	6,683.55 m <sup>2</sup>	9	0

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, el predio objeto de investigación, cuenta con Dictamen de Impacto Urbano con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, el cual se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018, en cuanto a los aprovechamientos descritos en el mismo.-----

Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/5152/2019 y/o DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, en relación con los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio objeto de investigación. -----



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

## 2.- En materia de impacto ambiental.

De conformidad con el artículo 6 apartado D fracción II e inciso N del Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo de la Ciudad de México, se desprende que las obras o actividades dentro de suelo urbano en caso de ser nuevas actividades u obras de infraestructura, servicios o comerciales o sus ampliaciones, cuyos procesos requieran de medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los recursos naturales o para cumplir con las normas ambientales para la Ciudad de México; y en caso de que el proyecto a ejecutar cuente con más de 10,000 m2, previamente a su ejecución se requiere obtener la autorización en materia de impacto ambiental.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 3 frentes, delimitado por tapiales metálicos, en el interior se observó que el terreno se encuentra a nivel medio de banquetta, así como maquinaria y trabajadores, en el último reconocimiento de hechos se observó la proyección de varillas que sobresalen de los tapiales en la parte posterior del predio.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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, mediante escrito presentado en fecha 25 de febrero de 2022, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales, la siguiente: -----

- La Resolución Administrativa con folio: SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018 Expediente DEIA-MG-576/2018 de fecha 13 de julio del 2018, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción de un proyecto conformado por 9 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie de construcción de 6,835.85 m2, y 3 niveles y nivel mezzanine bajo nivel de banquetta con una superficie para uso de estacionamiento de 4,591.48, para una superficie total de construcción de 11,427.33 m2, con uso de suelo para "Hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes", con vigencia de un año a partir del día siguiente de la notificación.-----

Por lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10028-2022 de fecha 17 de noviembre de 2022, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con la Resolución Administrativa antes descrita, para el predio objeto de investigación, de ser el caso, remita copia de la misma.-----

En respuesta, mediante oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/6976/2022 de fecha 01 de diciembre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que localizó la Resolución Administrativa con folio: 03372/2018 Expediente DEIA-MG-576/2018 SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018 de fecha 13 de julio del 2018, la cual envió en copia simple.-----

Del análisis de Resolución Administrativa en comento, se desprende lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
CUZUS 59511-151PEJU17 HO/10/40/A	1325 m2	795 m2 (60%)	530 m2 (40%)	7,950 m2	10	40
MIA DEIA-MG-576/2018 SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018	1325 m2	613.87 m2 (46.13%)	503.48 m2 (37.87%)	6,835.85 m2	9	0

Es de señalar, que de la revisión a los documentos referidos anteriormente, se observa que en la Resolución Administrativa con folio: SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018, se autorizó la construcción de un proyecto con área libre menor a la permitida en la zonificación aplicable; asimismo, la sumatoria de la superficie de desplante y el área libre, no corresponde a la superficie del predio.-

En otro orden de ideas, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio número DGODU/DDU/2024/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, envió copia simple de la revalidación en materia de impacto ambiental con número 125/20 de fecha 18 de marzo de 2020 y su notificación.-----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con revalidación en materia de impacto ambiental con número 125/20 de fecha 18 de marzo de 2020 y su notificación, para el predio en comento, de ser el caso, remita copia de la misma; en caso contrario dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de realizar la visita de inspección en el predio de mérito a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental. -----

En respuesta, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, mediante oficio SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/001345/2023 de fecha 29 de marzo de 2023, informó que de la búsqueda efectuada en los archivos de esa Dirección General, localizó la documental antes referida, misma que envió en copia simple.-----

En conclusión, el predio de mérito cuenta con Resolución Administrativa con folio: SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018 Expediente DEIA-MG-576/2018 de fecha 13 de julio del 2018, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción de un proyecto conformado por 9 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie de construcción de 6,835.85 m2, y 3 niveles y nivel mezzanine bajo nivel de banquetta con una superficie para uso de estacionamiento de 4,591.48, para una superficie total de construcción de 11,427.33 m2, con uso de suelo para "Hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes", con vigencia de un año a partir del día siguiente de la notificación; así como revalidación en materia de impacto ambiental con número 125/20 de fecha 18 de marzo de 2020 y su notificación; no obstante, en dicho documento, se autorizó la



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

**construcción de un proyecto con área libre menor a la permitida en la zonificación aplicable; asimismo, la sumatoria de la superficie de desplante y el área libre, no corresponde a la superficie del predio.**-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones conducentes, en relación a las discrepancias entre la sumatoria de la superficie de desplante y el área libre, con respecto a la superficie del predio; así como por autorizar menos área libre en el proyecto en comento; de igual manera, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio en comento. -----

### 3. En materia de construcción

El artículo 47 del Reglamento Construcciones para la Ciudad de México, establece que para construir, el propietario o poseedor del inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deben registrar la manifestación de construcción correspondiente.-----

Así también, el Reglamento referido anteriormente, dispone en su artículo 48 que para registrar la manifestación de construcción de una obra o instalación, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. -----

Ahora bien, el Registro de Manifestación de Construcción tipo C, se tramita para usos no habitacionales o mixtos de más de 5,000 m2 o más de 10,000 m2 con uso habitacional, o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental, de conformidad con el artículo 51 fracción III del Reglamento antes citado.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 3 frentes, delimitado por tapiales metálicos, en el interior se observó que el terreno se encuentra a nivel medio de banquetas, así como maquinaria y trabajadores, se observó letrero con datos de la obra, en el último reconocimiento de hechos se observó la proyección de varillas que sobresalen de los tapiales en la parte posterior del predio.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Representante Legal, Poseedor y/o Responsable de la Obra del inmueble 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, mediante escrito presentado en fecha 25 de febrero de 2022, una persona que se ostentó como representante legal del propietario del predio objeto de investigación, realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple, entre otras documentales, la siguiente: -----

1. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con folio: 1373/2019, de fecha 11 de junio de 2019. -----





Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio 84-5-21 de fecha 11 de enero de 2021, con vigencia del 26 de enero de 2021 al 26 de enero de 2024.
3. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018.

Ahora bien, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio número DGODU/DDU/2024/2021 de fecha 16 de noviembre de 2021, envió copia simple, de entre otras, las siguientes documentales:

- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1373/19 de fecha 11 de junio de 2019.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio 84-5-21 de fecha 11 de enero de 2021, con vigencia del 26 de enero de 2021 al 26 de enero de 2024, para un proyecto constructivo con uso de Hotel-Motel conformado por 9 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 6,784.72 m<sup>2</sup>, con una superficie de desplante de 791.96 m<sup>2</sup> (59.77% del predio) y área libre de 533.04 m<sup>2</sup> (40.23% del predio).
- Memoria descriptiva arquitectónica del proyecto.
- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018.

Es de señalar, que el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio 84-5-21, concuerda en todas sus partes con el presentado por la persona denunciada; asimismo, de la revisión de dicha documental se tiene lo siguiente:

	Superficie del predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie Máxima de construcción sobre nivel de banquetta	Número de Niveles	Número de viviendas
CUZUS 64354-151PEJU18 HO/10/40/A	1325 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup> (60%)	530 m <sup>2</sup> (40%)	7,950 m <sup>2</sup>	10	40
DIU SEDUVI/DGCAU/5152/2019 y/o DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019	1325 m <sup>2</sup>	795 m <sup>2</sup> (60%)	530 m <sup>2</sup> (40%)	6,683.55 m <sup>2</sup>	9	0
RMC Tipo C folio 84-5-21	1325 m <sup>2</sup>	791.96 m <sup>2</sup> (59.77%)	533.04 m <sup>2</sup> (40.23%)	6,784.72 m <sup>2</sup>	9	0

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que el proyecto de hotel-motel, proyecto que cuenta con Manifestación de construcción Tipo C folio 84-5-21 de fecha 11 de enero de 2021, conforme al artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, el cual se adecua a la zonificación que le establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan; no obstante, existen discrepancias entre los datos asentados en la Manifestación antes referida y el Dictamen de Impacto Urbano.



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, realizar la prevención correspondiente de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México, en relación con las discrepancias observadas entre la Manifestación de construcción Tipo C folio 84-5-21 y el Dictamen de Impacto Urbano presentado para su trámite.-----

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

- J
1. Al predio ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 6726, Colonia San Bartolo El Chico, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación HH/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno); así como por la Norma de Ordenación sobre Vialidad Periférico de calle Renato Leduc a Glorieta de vaqueritos, la zonificación HO/10/40/A (Habitacional con oficinas, 10 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m2 de terreno, donde el uso de suelo para hotel-motel está permitido. -----

C

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018, que señala las zonificaciones H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno); así como por la Norma de Vialidad, la zonificación HO/10/40/A (Habitacional con oficinas, 10 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad alta 1 vivienda cada 33 m2 de terreno), conforme a lo señalado en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con 3 frentes, delimitado por tapiales metálicos, en el interior se observó que el terreno se encuentra a nivel medio de banquetta, así como maquinaria y trabajadores, se constató letrero con datos de la obra, en el último reconocimiento de hechos se observó la proyección de varillas que sobresalen de los tapiales en la parte posterior del predio.-----
  3. La obra que se ejecuta cuenta con Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio 84-5-21 de fecha 11 de enero de 2021, con vigencia del 26 de enero de 2021 al 26 de enero de 2024, para un proyecto constructivo con uso de Hotel-Motel conformado por 9 niveles, en una superficie máxima de construcción sobre nivel de banquetta de 6,784.72 m2, con una superficie de desplante de 791.96 m2 (59.77% del predio) y área libre de 533.04 m2 (40.23% del predio), conforme a lo señalado en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. Dicho proyecto se adecua a la zonificación que le establece el Programa el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----
- h



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

4. Existen discrepancias entre los datos asentados en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo C folio 84-5-21 antes mencionado y el Dictamen de Impacto Urbano con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, realizar la prevención correspondiente de conformidad con el artículo 50 del Reglamento de construcciones de la Ciudad de México, en relación con las discrepancias observadas entre la Manifestación de construcción Tipo C folio 84-5-21 y el Dictamen de Impacto Urbano presentado para su trámite.-----
6. El proyecto denunciado cuenta con Resolución Administrativa con folio: SEDEMA/DGRA/DEIA/009463/2018 Expediente DEIA-MG-576/2018 de fecha 13 de julio del 2018, emitida por la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, para la construcción de un proyecto conformado por 9 niveles sobre nivel de banqueteta, con una superficie de construcción de 6,835.85 m<sup>2</sup>, y 3 niveles y nivel mezzanine bajo nivel de banqueteta con una superficie para uso de estacionamiento de 4,591.48, para una superficie total de construcción de 11,427.33 m<sup>2</sup>, con uso de suelo para "Hoteles, moteles, albergues y casas de huéspedes", con vigencia de un año a partir del día siguiente de la notificación; así como revalidación en materia de impacto ambiental con número 125/20 de fecha 18 de marzo de 2020 y su notificación, sin embargo, la Resolución Administrativa de referencia autorizó la construcción de un proyecto con área libre menor a la permitida en la zonificación aplicable; asimismo, la sumatoria de la superficie de desplante y el área libre, no corresponde a la superficie del predio.-----
7. Corresponde a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones conducentes, en relación a las discrepancias entre la sumatoria de la superficie de desplante y el área libre, con respecto a la superficie del predio; así como por autorizar menos área libre en el proyecto en comento; de igual manera, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y compensación de los impactos ambientales ocasionados, mediante la revisión de los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio en comento. -----
8. El inmueble de referencia cuenta con Dictamen de Impacto Urbano con folio DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de 2019, para el proyecto consistente en un Hotel-Motel con 68 habitaciones, en una superficie de desplante de 795 m<sup>2</sup>, área libre de 530 m<sup>2</sup>, con 9 niveles sobre nivel de banqueteta, en una superficie de construcción sobre nivel de banqueteta de 6,683.55 m<sup>2</sup>, el cual se apega a lo señalado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 64354-151PEJU18, de fecha 30 de octubre de 2018, en cuanto a los aprovechamientos descritos en el mismo.-----
9. Corresponde a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, informar el nivel de cumplimiento de las medidas de integración urbana y las condicionantes establecidas en el Dictamen de Impacto Urbano SEDUVI/DGCAU/5152/2019 y/o DGCAU/DGU.19/DEIU/070/2019 de fecha 11 de diciembre de



Expediente: PAOT-2021-2724-SOT-596

2019, en relación con los informes trimestrales aportados por el desarrollador, para el predio objeto de investigación. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas 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. -----

JANC/EBP/RCV/