



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-1444-SOT-303, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 29 de marzo de 2021, 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, denuncian 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 Tizimin, esquina con Citilcun, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó los 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, 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Citilcun número 96, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan.

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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

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).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente), **donde el uso de suelo para clínicas generales se encuentra prohibido.** -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en esquina de calle Tizimin y calle Citilcun completamente edificado y habitado, el cual se conforma por 2 niveles de altura y se desplanta en la mayor parte del terreno, contando el predio con un desnivel descendiente, sobre calle Tizimin, y sin constatar el uso de suelo ejercido. -----

A mayor abundamiento, 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 y el uso de suelo ejercido, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado en esta Subprocuraduría se determinó lo siguiente: -----

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H/3/50/R (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida = Una vivienda por cada 500 m² de la superficie total del terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 13 de agosto de 2010.* -----
2. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 19 de abril de 2022, se identificó un inmueble con dos frentes (Calle Tizimin y Calle Citilcun) de 2 niveles de altura y una construcción adicional en la azotea, el cual cuenta con un desnivel descendiente sobre Calle Tizimin, completamente construido y habitado.* -----
3. *Al contar con una superficie de 240.51 m² y aplicando las Normas Generales de Ordenación números 01 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) y 11 "Calculo de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales", en el predio se permite una superficie máxima de construcción de 360.765 m², en un máximo de 120.255 m² de superficie de desplante, 120.255 m² de área libre y la construcción de máximo 1 (una) vivienda.* -----
4. *De conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le aplica las siguientes Normas Generales de Ordenación : 01 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02 Terrenos con Pendiente Natural en Suelo Urbano, 03 Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en zonificación Habitacional (H), 04 Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07*



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 11 Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13 Locales con uso distinto al habitacional en zonificación Habitacional (H), 17 Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18 Ampliación de construcciones existentes, 19 Estudio de Impacto Urbano y 27 De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----

5. Durante el reconocimiento de hechos en el predio motivo del presente dictamen se identificó un elemento constructivo en la azotea, que debido a sus características físicas y ser la base para instalaciones (tinacos y calentador solar), se encuentra en los supuestos referidos en la Norma General de Ordenación número 8 Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, la cual permite la instalación por encima de los niveles especificados en la zonificación para proyectos de naturaleza de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos. Derivado de lo anterior, **la construcción existente en la azotea no constituye un nivel adicional y por lo tanto el inmueble denunciado cuenta con 2 niveles de altura.** -----
6. Le aplican las Normas de Ordenación Particular: Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Norma de Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General; Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados; Superficie del Lote Mínimo; y Áreas propuestas para los Polígonos de Actuación. -----
7. Para el predio existen potenciadores que permiten la construcción de niveles adicionales que pueden sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan; considerado que el predio cuenta con un frente de 24.84 m, **es susceptible de aplicación de la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que cumple con el requisito del frente mínimo establecido en la misma, el cual deberá ser de 15 m** por contar con una superficie menor a 2,500 m². -----
8. El inmueble existente en el sitio actualmente cuenta con 2 niveles de altura, de lo anterior se desprende que, hasta el momento de la emisión del presente dictamen, no rebasa la zonificación aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, el cual permite la construcción de hasta 3 niveles de altura para el caso particular. -----

(...)"

En razón de lo anterior, si bien el inmueble investigado no rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable (3 niveles máximo), lo cierto es que no cumple con el área libre mínima requerida por la zonificación (50% mínimo de área libre de la superficie del terreno), toda vez que el cuerpo constructivo se desplanta en la mayor parte del terreno, contraviniendo la zonificación H/3/50/R, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Por cuanto hace al uso de suelo, 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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

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 de la Ciudad de México, 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; en fecha 14 de junio de 2023, realizó la consulta vía internet al sitio web <https://propiedades.com/inmuebles/departamento-en-renta-citilcun-96-jardines-del-ajusco-df-26499330#area=jardines-del-ajusco-df&pagina=1&tipos=departamentos-renta&pos=6>; asimismo, realizo la consulta al sitio web https://homie.mx/new/inmuebles/63e2e0d4ffe8e40053741ad4?utm_medium=tróvit&utm_source=Lifull-connect&utm_medium=referrer, a través de las cuales se publicita la renta de departamentos en el predio investigado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-

En conclusión, si bien el inmueble investigado no rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable (3 niveles máximo) y el uso de suelo ejercido es habitacional (uso permitido conforme a la zonificación), lo cierto es que no cumple con el área libre mínima requerida por la zonificación aplicable (50% mínimo de área libre de la superficie del terreno), toda vez que el cuerpo constructivo se desplanta en la mayor parte del terreno, contraviniendo la zonificación **H/3/50/R**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva).

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en esquina de calle Tizimin y calle Citilcun completamente edificado y habitado, el cual se conforma por 2 niveles de altura y se desplanta en la mayor parte del terreno, contando el predio con un desnivel descendiente, sobre calle Tizimin, y sin constatar actividades de construcción.-----

A mayor abundamiento, 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, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables.-----

Ahora bien, 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 de la Ciudad de México, siendo que en los procedimientos administrativos se



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

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; en fecha 14 de junio de 2023, realizó la consulta en las herramientas de información geográfica Google Earth Pro y Google Maps Street view, a fin de constatar los cambios históricos que ha sufrido el predio investigado; se consultó primeramente Google Earth Pro, en la imagen de marzo de 2019, se advierte un terreno con vegetación y libre de construcciones; posteriormente en la imagen de marzo de 2020, se advierte que al interior del terreno se realizan intervenciones físicas; por otra parte, en la imagen de febrero de 2021, se advierte el desplante de un cuerpo constructivo en la mayor parte del terreno. De la consulta realizada a Google Maps Street view se desprende que en la imagen de agosto de 2019 se advierte un terreno con vegetación y libre de construcciones; ahora bien, de las fotografías proporcionadas por la persona denunciante de fecha 18 de febrero de 2021, se advierte el desplante de un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de obra gris; posteriormente, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 10 de junio de 2022, se advierte el mismo cuerpo constructivo terminado y habitado. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

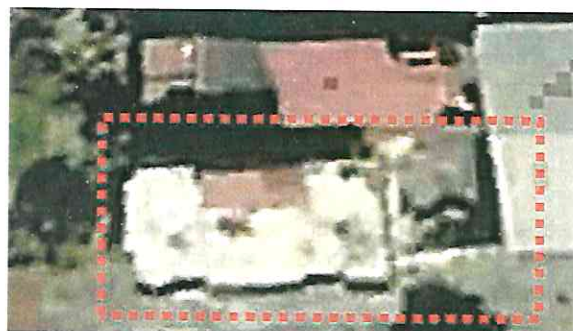
En razón de lo anterior, de la información obtenida en el Sistema de Información Geográfica Google Earth Pro y Google Maps Street view, así como de las pruebas proporcionadas por la persona denunciante y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, entre el periodo de marzo de 2020 al 10 de junio de 2022, se llevaron a cabo trabajos de obra nueva en el predio investigado, consistentes en la construcción de un cuerpo de 2 niveles de altura, observándose en las siguientes imágenes:



Google Earth Pro – marzo de 2019



Google Earth Pro – marzo de 2020



Google Earth Pro – febrero de 2021

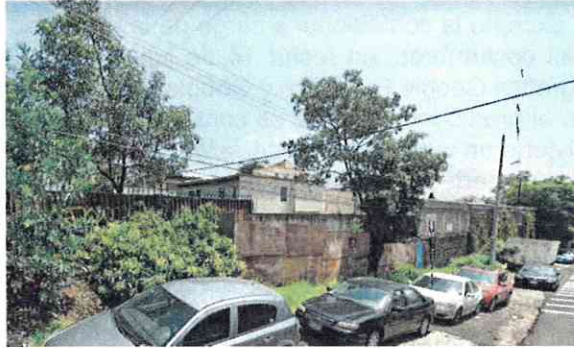
Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303



Google Maps Street View – Agosto de 2019
Se advierte un terreno con vegetación y libre de construcciones



Fotografía proporcionado por el denunciante de fecha
18 de febrero de 2021
Edificación de un cuerpo constructivo de 2 niveles en etapa de
obra gris desplantado en la mayor parte del terreno



Reconocimiento de hechos – **10 de junio de 2022**
Edificación de un cuerpo constructivo
de 2 niveles concluido y habitado,

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Tlalpan informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado, dicha información se la hizo del conocimiento a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía a fin de que realice las acciones conducentes. -----

En conclusión, se realizaron trabajos de obra nueva en el predio investigado entre el periodo de marzo de 2020 al 10 de junio de 2022, consistente en la edificación de un cuerpo constructivo de dos niveles, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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. -----

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13400



RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Citilcun número 96, Colonia Jardines del Ajusco, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/50/R** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 50% mínimo de área libre, Densidad Restringida: una vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno o lo que indique el programa correspondiente). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble en esquina de calle Tizimin y calle Citilcun completamente edificado y habitado, el cual se conforma por 2 niveles de altura y se desplanta en la mayor parte del terreno, contando el predio con un desnivel descendiente, sobre calle Tizimin, y sin constatar el uso de suelo ejercido. ---
3. Si bien el inmueble investigado no rebasa los niveles permitidos conforme a la zonificación aplicable (3 niveles máximo) y el uso de suelo ejercido es habitacional (uso permitido conforme a la zonificación), lo cierto es que no cumple con el área libre mínima requerida por la zonificación aplicable (50% mínimo de área libre de la superficie del terreno), toda vez que el cuerpo constructivo se desplanta en la mayor parte del terreno, contraviniendo la zonificación **H/3/50/R**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano al predio investigado, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
5. Se realizaron trabajos de obra nueva en el predio investigado entre el periodo de marzo de 2020 al 10 de junio de 2022, consistente en la edificación de un cuerpo constructivo de dos niveles, sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, e imponga las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

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. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-1444-SOT-303

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a 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.-----

JANC/WPB/JMP