



Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

09 DIC 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 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-2019-1443-SOT-600, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 17 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en Cerrada de la Torres sin número, colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de mayo de 2019.

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

### DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia, los hechos denunciados se ubican en Cerrada de la Torres sin número, colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan. Sin embargo, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que el predio investigado no cuenta con nomenclatura, pero colinda con el número 17; y de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvii/>), se advierte que el predio tiene como cuenta catastral 253\_440\_37.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en **Cerrada de las Torres sin número (colindante al número 17), colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253\_440\_37.**

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones,



Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600

ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.

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)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)**, donde se permite la construcción hasta para 4 viviendas.

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 21 de mayo y 09 de julio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva, conformada por 3 niveles y semisótano, para 5 viviendas.

Por otra parte, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 07 de agosto del año en curso, una persona que se ostentó como copropietario del predio investigado, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentra el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61038-151GAJU18, con fecha de expedición 16 de octubre de 2018, para el predio ubicado en Cjon. De Las Torres S/N, colonia María Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253-440-37.

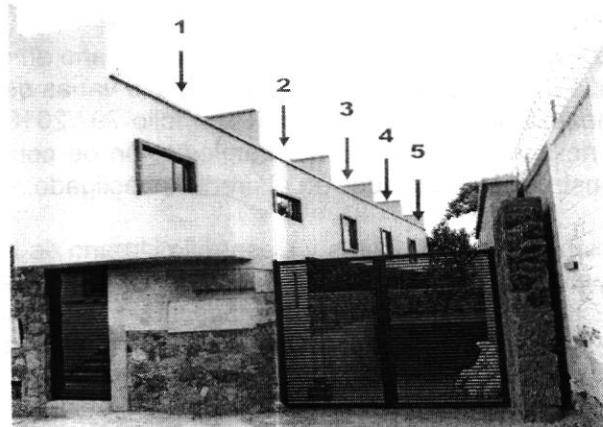
Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir copia de los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo emitidos para el predio en comento. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, informó que en sus archivos cuenta con:

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61038-151GAJU18, con fecha de expedición 16 de octubre de 2018, para el predio ubicado en Cjón. De Las Torres S/N, colonia María Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253-440-37, el cual certifica la zonificación **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)**; asimismo, en este documento se indica que el predio cuenta con una superficie de 781.15 m<sup>2</sup>, por lo que le corresponde una superficie de área libre de 312.46 m<sup>2</sup>, superficie de desplante de 468.69 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 1,406.07 m<sup>2</sup> y el **número máximo de viviendas permitidas es 04**.

Posteriormente, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 09 de octubre de 2019, se constató que la obra nueva se mantiene con tres niveles y semisótano, y se encuentra totalmente terminada y sin habitar. Cabe mencionar que en la evidencia fotográfica tomada durante esta diligencia, se observa que se construyeron 5 viviendas, como se muestra en la siguiente fotografía:



Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT.  
09 de octubre de 2019

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en Cerrada de las Torres sin número (colindante al número 17), colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253\_440\_37, le aplica la zonificación **H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno)**, donde se permite la construcción hasta para 4 viviendas; por lo que toda vez que se llevó a cabo la construcción de 5 viviendas, **la obra ejecutada en el predio investigado contraviene la zonificación establecida en 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 (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

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

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir y/o ampliar, el propietario, poseedor del inmueble o en su caso el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fechas 21 de mayo y 09 de julio de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de denuncia se constataron trabajos de construcción de una obra nueva, conformada por un conjunto habitacional de 3 niveles y semisótano, para 5 viviendas, sin observar letrero con los datos del registro de manifestación de construcción.



**Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600**

Cabe señalar que, mediante escrito presentado en fecha 07 de agosto del año en curso, una persona que se ostentó como copropietario del predio investigado aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentra la Constancia de Alineamiento y/o número oficial con folio 797/2018, con fecha de expedición 06 de abril de 2018; no obstante, no aportó el registro de manifestación de construcción ni documentales relacionadas con los trabajos de construcción realizados en el predio investigado.

Por otro lado, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan informar si para el predio objeto de investigación, cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que para el predio investigado no encontró antecedente o documento alguno de trámites que se hayan realizado en materia de construcción.

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

De lo antes expuesto, se concluye que los trabajos de construcción (obra nueva) realizados en el predio ubicado en Cerrada de las Torres sin número (colindante al número 17), colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253\_440\_37, no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del particular 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 5 viviendas, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, de conformidad con el artículo 72 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, 85 fracción X y 89 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

- Al predio ubicado en Cerrada de las Torres sin número (colindante al número 17), colonia Esther Zuno de Echeverría, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 253\_440\_37, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación



Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600

**H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), donde se permite la construcción hasta para 4 viviendas.**

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 61038-151GAJU18, con fecha de expedición 16 de octubre de 2018, el cual certifica la zonificación citada en el párrafo que antecede, para la construcción de **máximo 4 viviendas**.

2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron trabajos de construcción de una obra nueva de 3 niveles y semisótano, para 5 viviendas; sin observar letrero con los datos del registro de manifestación de construcción.
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.
4. Los trabajos de construcción (obra nueva) no contaron con registro de manifestación de construcción, en contravención con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, considerar ante una solicitud del particular 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 5 viviendas, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, de conformidad con 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.

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



**Expediente: PAOT-2019-1443-SOT-600**

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

**TERCERO.-** Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/ACH/MAZA