



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 JUL 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 y 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 XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-5951-SOT-1496, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

### ANTECEDENTES

En fecha 24 de octubre de 2022, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en 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 construcción (ampliación y demolición) y ambiental (ruido), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Anillo Periférico Sur número 7666 casa 375, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2022. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos, 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, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación y demolición) y ambiental (ruido), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (ampliación y demolición) y ambiental (ruido), como son: la Ley de Desarrollo



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496**

Urbano de la Ciudad de México y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra para la Ciudad de México, la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico. -----

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, se tiene que al predio ubicado en Anillo Periférico Sur número 7666 casa 375, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m<sup>2</sup> de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de dos niveles de altura, en el cual sobre la azotea se observó el desplante de dos niveles adicionales que por sus características físicas son de reciente construcción, siendo que el último nivel está construido por un pretil y un cubo de escaleras. -----

En ese sentido, de las documentales con que cuenta el expediente de mérito se determinó lo siguiente: -

"( )

Para el predio localizado en Anillo Periférico Sur número 7666, casa 375, colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 073 140 21, se concluye lo siguiente:

1. Le aplica la zonificación H 3/40/MB (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja = una vivienda por cada 200 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno). De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan vigente (PDDU) publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el día 13 de agosto de 2010.
2. Considerando la zonificación H 3/40/MB, y una superficie del predio de 28 m<sup>2</sup>; se permite una superficie máxima de construcción de 50.40 m<sup>2</sup>, en 16.80 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 11.20 m<sup>2</sup> de área libre y la construcción de máximo 1 vivienda.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496

3. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2023, se identificó un inmueble de 3 niveles de altura, con pretil, un cubo de escaleras y no cuenta con semisótano. Se realizó la medición del frente del predio mediante distanciometro marca Leica modelo Disto D810, obteniendo como resultado 2.77 m de longitud. El inmueble se encuentra habitado y no se observaron trabajos de obra, equipo, material, personal, ni letrero de obra.*
4. *De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en 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 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. *Le aplican las siguientes Normas Particulares de Ordenación: Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre; Equipamiento Social y/o de Infraestructura, de Utilidad Pública de Interés General; Incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados, Superficie Lote Mínimo y Áreas propuestas para Polígonos de Actuación.*
6. *Durante el reconocimiento de hechos de fecha 03 de marzo de 2023, se constató que el inmueble cuenta con 3 niveles de altura, lo que se apega a la zonificación H 3/40/MB correspondiente.*

(...)"

No obstante lo anterior y a efecto de mejor proveer, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: altura máxima, área libre y superficie de construcción), a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes. Al respecto, dicho Instituto informó que en fecha 12 de mayo de 2023 personal especializado en funciones de verificación administrativa inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble denunciado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de estudio se apega a la zonificación aplicable, consistente en 3 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

## **2.- En materia de construcción (ampliación y demolición)**

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece 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 el 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 preexistente de dos niveles y la ampliación de dos niveles más el último conformado por un pretil y un cubo de escaleras, el cual se encuentra habitado, no se constató letrero con datos de la obra, ni trabajos de demolición. -----

Por lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble. Al respecto, una persona quien omitió manifestar la calidad con la que se ostenta, mediante correo electrónico de fecha 08 de diciembre de 2022 realizó diversas manifestaciones sin aportar documento que acredite la legalidad de los trabajos que se ejecutaron: -----

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedentes. -----

Asimismo, esa Dirección General solicitó a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía realizar visita de verificación en materia de construcción, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación que ampare los trabajos que se realizaron en el inmueble denunciado. Paralelamente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía ejecutar visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta alguna. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496

En conclusión, no se advirtieron trabajos de demolición, no obstante, los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no contaron con Registro de Manifestación de Construcción incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) solicitada, así como imponer las sanciones procedentes. -----

### 3.- En materia ambiental (ruido)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron emisiones sonoras relacionadas con trabajos constructivos. -----

Cabe señalar que del 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 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 inmueble ubicado en Anillo Periférico Sur número 7666 casa 375, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre y Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200m<sup>2</sup> de terreno),. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de tres niveles de altura con pretil y un cubo de escaleras, el cual se encuentra habitado, no se constató letrero con datos de la obra. -----
3. Del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que el inmueble objeto de estudio se apeg a la zonificación aplicable, consistente en 3 niveles máximos de altura de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano Tlalpan vigente. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y emitir resolución administrativa en el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado el 12 de mayo de 2023 y determinar lo que conforme a derecho corresponda. -





EXPEDIENTE: PAOT-2022-5951-SOT-1496

5. Los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción (ampliación) solicitada, así como imponer las sanciones procedentes. -----
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constató demolición ni emisiones sonoras relacionadas a trabajos constructivos. -----

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.-----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JAN/C/WPB/EARG