



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 AGO 2022

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento publicado el 03 de noviembre de 2009 en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, normatividad aplicable de conformidad con el artículo Tercero Transitorio del nuevo Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, publicado el 22 de octubre de 2018 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-2835-SOT-1219 y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas 17 de julio de 2018 y 08 de agosto de 2020, esta Subprocuraduría recibió por correo electrónico las denuncias ciudadanas, la última de ellas se tuvo por recibida el 13 de septiembre de 2021, mediante las cuales, dos personas 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles) y construcción (ampliación), por los trabajos que se realizan en Cerrada Tenancalco número 58, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan; las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fecha 23 de julio de 2018 y 24 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 las personas denunciantes 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



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

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.-----

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: número de niveles) y construcción (ampliación), 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, 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: 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 H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² 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 predio que cuenta con pendiente natural de aproximadamente entre 15% y 25%, sobre el cual se encuentra desplantado un cuerpo constructivo conformado por 2 niveles preexistentes y la ampliación del tercer nivel, dicho inmueble se encuentra habitado y concluido en su totalidad.-----

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. -----

Al respecto, el día 30 de enero de 2018, una persona que se ostentó como la propietaria del inmueble ubicado en Cerrada Tenancalco número 58, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, compareció en las oficinas de esta Procuraduría y manifestó lo siguiente: -----

"(...)

1. Soy propietaria y ocupante del inmueble desde hace aproximadamente 40 años, respecto a los hechos denunciados por los trabajos de construcción, manifiesto que corresponden a los acabados que se realizan en el segundo nivel ya edificado hace varios años, así como la ampliación para la construcción de un cuarto para mi nieto en la azotea del segundo nivel,



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

encontrándose la obra en etapa de levantamiento de muros, para dicha ampliación no cuento con los permisos y autorizaciones, toda vez que desconocía que incumplía la normatividad de ordenamiento territorial. -----

2. *En este acto me comprometo a suspender los trabajos de construcción consistentes en la ampliación del tercer nivel, y solo concluiré con los trabajos de acabados que se realizan en la obra preexistente del segundo nivel.* -----
3. *En este acto manifiesto mi compromiso y respeto por la normatividad ambiental y territorial, por lo que autorizó a personal adscrito a esta Entidad, que el día 14 de agosto de 2018, visite mi domicilio y constate mi dicho de no continuar con los trabajos de ampliación a fin de que mi vivienda cumpla con los 2 niveles permitidos por la zonificación aplicable por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Delegación Tlalpan.* -----

(...)"

Es de señalar que mediante reconocimiento de hechos de fecha 14 de agosto de 2018, se constató en el interior del predio la existencia de un cuerpo constructivo de 3 niveles, el cual se encuentra desplantado en una superficie del terreno que fue emparejado para dicho cuerpo constructivo, en el tercer nivel, se observó que la construcción es preexistente, a excepción de la preparación de cimbra para el colado de la losa del tercer nivel y el desplante de muros sobre el mismo, asimismo, la persona que atiende la diligencia refirió que desde el día de la comparecencia en las oficinas de esta Entidad, interrumpió los trabajos de construcción, durante la diligencia no se constató la ejecución de trabajos de ningún tipo; no obstante, mediante reconocimiento de hechos de fecha 18 de agosto de 2022, se observó que los trabajos ya habían concluido. -----

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría, si para el predio objeto de investigación, emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades que certifique la construcción de 3 niveles. -----

En respuesta, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/0771/2022 de fecha 22 de marzo de 2022, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no localizó antecedente alguno sobre la emisión de Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso del Suelo. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, e imponer las medidas cautelares, sanciones



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

En respuesta, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/0791/2022 de fecha 03 de mayo de 2022, informó que personal especializado en funciones de verificación adscrito a ese Instituto, ejecutó visita de verificación el 18 de abril de 2022 en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable H/2/40/MB y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique un inmueble de 3 niveles de altura.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación ejecutada en fecha 18 de abril de 2022, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, 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 (ampliación).

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con pendiente natural aproximadamente de entre 15% y 25%, sobre el cual se encuentra desplantado un cuerpo constructivo conformado por 2 niveles preexistentes y la ampliación del tercer nivel, no se observó letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción, durante el último reconocimiento de hechos, se constató que los trabajos de ampliación del tercer nivel se concluyeron.-----

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.-----

Como fue mencionado en el apartado anterior, la propietaria del inmueble de mérito, compareció en las oficinas de esta Procuraduría y manifestó que no contaba con los permisos y autorizaciones



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

correspondientes para la ejecución de los trabajos de ampliación del tercer nivel; no obstante, lo anterior, durante el último reconocimiento de hechos se constató que los trabajos de construcción continuaron sin contar con permisos y autorizaciones. -----

Así también, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (ampliación del tercer nivel), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio número DGODU/DDU/2385/2018 de fecha 06 de septiembre de 2018, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a esa Dirección General, informó que **no encontró antecedente de Registro de Manifestación de Construcción respecto al inmueble de referencia**; así también informó que mediante oficio número DGODU/DDU/2399/2018 solicitó a la Dirección Jurídica, realizar visita de verificación administrativa al inmueble en comento. -----

Al respecto esta Entidad solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/300-1964-2022 de fecha 16 de marzo de 2022, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin respuesta. -----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-1958-2022 de fecha 16 de marzo de 2022, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

En respuesta, mediante oficio número DGODU/DDU/0331/2022 de fecha 24 de marzo de 2022, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informó que mediante oficio número DGODU/DDU/0330/2022, se remitió a la Subdirección de Ventanilla Única de esa Alcaldía copia del oficio señalado en el párrafo que antecede, a efecto de que sean valorados los elementos citados en el mismo y considere el ingreso de solicitudes de tramites por parte del desarrollador relacionadas a Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdos de Regularización para el inmueble que nos ocupa. -----

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 (ampliación del tercer nivel) ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción (ampliación del tercer nivel), valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

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, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Alcaldía 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 Cerrada Tenancalco número 58, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación H/2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda por cada 200 m² de terreno). -----
2. No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que certifique como permitida la construcción de un inmueble conformado por 3 niveles. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio que cuenta con pendiente natural de entre el 15% y 25% aproximadamente, sobre el cual se encuentra desplantado un cuerpo constructivo conformado por 2 niveles preexistentes y la ampliación del tercer nivel, no se observó letrero que refiera datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo derivado de la visita de verificación ejecutada en fecha 18 de abril de 2022, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes, 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.-----



Expediente: PAOT-2018-2835-SOT-1219
Y acumulado PAOT-2020-2060-SOT-510

5. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan instrumentar acciones de verificación, la presente resolución administrativa emitida por esta Subprocuraduría, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----
6. 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, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a las Direcciones Generales de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/EBP/RVC