

EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA**

Ciudad de México, a **29 AGO 2025**

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, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-554-SOT-149, relacionado con la denuncia presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

**ANTECEDENTES**

Con fecha 16 de enero de 2025, 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: número de niveles, área libre, densidades e intensidades permitidas) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Rinconada Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de febrero de 2025.-----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó el oficio al denunciando, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, XI, 15 BIS 4 fracciones I, II III y IV, 25 fracciones III 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**

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, área libre, densidades e intensidades permitidas) y construcción (obra nueva), como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, y las Normas Generales de Ordenación 1 y 7, todos instrumentos vigentes 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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, área libre, densidades e intensidades permitidas) y construcción (obra nueva)**

En materia de desarrollo urbano, la Norma General de Ordenación número 7 Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, refiere que la altura total de la edificación será de acuerdo a la establecida en la zonificación, así como en las Normas de Ordenación para las Áreas de Actuación y las Normas de Ordenación Particulares para cada Delegación para colonias y vialidades, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta.-----

De conformidad con el artículo 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, refiere que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley.-----

En suma, la Norma General de Ordenación número 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), determina lo siguiente: -----

*"(...) En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno.*

*El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de desplante en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación. Se calcula con la expresión siguiente: -----*

*$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales)} / \text{superficie total del predio.} \text{-----}$$*

*La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el (COS), por la superficie total del predio.*

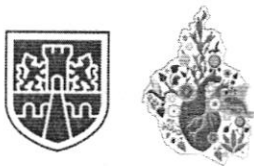
*El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: -----*

*$$\text{CUS} = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.} \text{-----}$$*

*La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el (CUS) por la superficie total del predio.-----*

*La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en las Normas de Ordenación General número 2 y 4. (...)".--*

Por cuanto hace a la materia de construcción, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 47 del **Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México**, 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**



EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

**Manifestación de Construcción correspondiente;** mientras que el artículo 48 del mismo Reglamento establece que para registrar la manifestación de construcción de una obra, el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad de cumplir con el citado Reglamento y demás disposiciones aplicables.-----

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmxcdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en Calle Rinconada Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/50MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno, número de viviendas permitidas 3).-----

Fecha: 27/8/2025 11:13:07 AM

### Información General

Cuenta Catastral: 053\_951\_35

Dirección:

Calle y Número: RINCONADA DE STA TERESA A 72

Colonia: PARQUE DEL PEDREGAL

Código Postal: 14018

Superficie del Predio: 505 m<sup>2</sup>

### Ubicación del Predio

2009 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

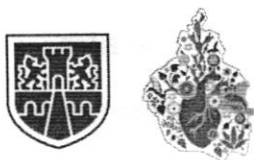
Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

### Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre:	M3 mín. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones):	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver: Tabla de Uso	3	11.0	50	0	MB (Muy Baja: una vivienda cada 200.0 m <sup>2</sup> de terreno)	757	3

Fuente: (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmxcdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

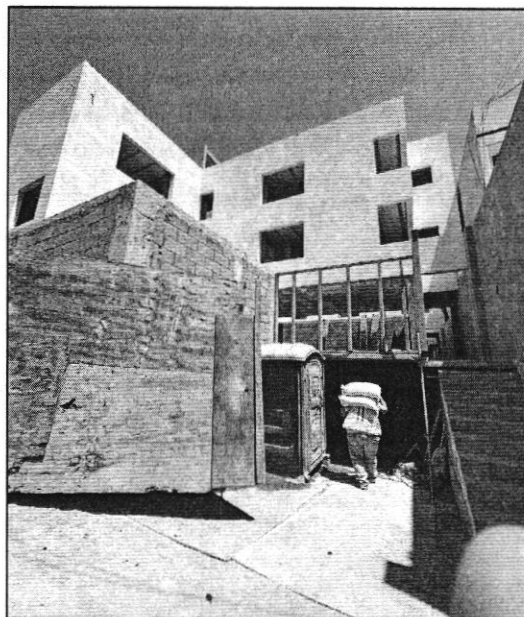
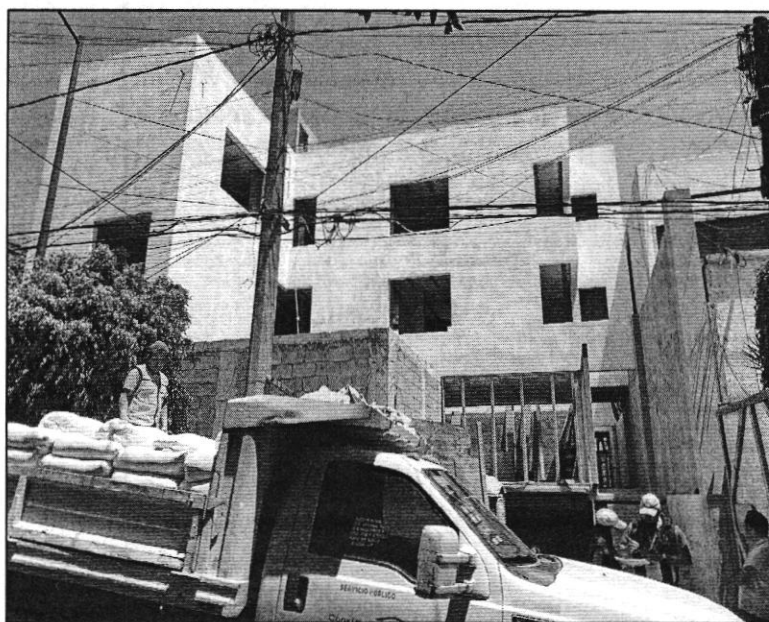
Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que desde la vía pública se observó un predio delimitado por tapiales de madera sobre los cuales se localiza una lona con la siguiente información "Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva; folio de ingreso 2326-5-23, vigencia del 27 de octubre al 27 de octubre del 2026; Descripción: Tres casas en Condominio Horizontal", al interior se



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

desplanta una construcción de 3 niveles de altura con un avance de obra del 70% aproximadamente y un semisótano, en el costado oriente se aprecia un pasillo que da al fondo del predio, donde se pueden apreciar dos cuerpos constructivos sin poder identificar el número de niveles, durante la diligencia se constataron varios trabajadores en el sitio, así como una camioneta de la cual descargaban bultos sin poder identificar su contenido, no se omite mencionar que entre cada cuerpo constructivo existía un área libre, como se muestra a continuación: -----

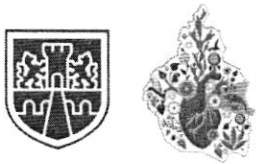


Fuente: PAOT

En ese sentido, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-1579-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable de los trabajos de construcción, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de la obra en ejecutada.-----

En virtud de lo anterior, quien se ostentó como apoderado legal del predio objeto de investigación, presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el cual aportó copia simple de diversas documentales, entre otras, las siguientes: -----

- *Constancia de Alineamiento y/o Número oficial folio 1368-5-22, de fecha 26 de julio de 2022, para el predio ubicado en Calle Rinconada de Santa Teresa número 72, Colonia Pedregal del Parque, Alcaldía Tlalpan.*-----
- *Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, con número de registro RG/TL/2326, con vigencia del 27 de octubre de 2023 al 27 de octubre de 2026, para la construcción de 3 viviendas en una*



## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

superficie de desplante de 252.32 m<sup>2</sup>, 255.85 m<sup>2</sup> de área libre correspondiente al 50.34 %, con una superficie total de construcción de 1222.16 m<sup>2</sup>, de los cuales 472.11 m<sup>2</sup> bajo nivel de banquetta (b.n.b), en una superficie de terreno de 508.17 m<sup>2</sup>.-----

- Memoria descriptiva del proyecto denominado "RINCONADA CAMINO A SANTA TERESA 72", con sello de la ventanilla única de la Alcaldía Tlalpan.-----
- 18 planos arquitectónicos sellados por la ventanilla única de la Alcaldía Tlalpan.-----
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio No. 17932-151PEAL23, fecha de expedición 22 de agosto de 2023, para el predio ubicado en Calle Rinconada Camino a Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, con zonificación **H/3/50/MB**, superficie del predio 508.17 m<sup>2</sup>, 50% de superficie de área libre 254.09 m<sup>2</sup> y 50% de superficie de desplante 254.09 m<sup>2</sup>, superficie máxima de construcción de 762.26 m<sup>2</sup>, número máximo de viviendas permitidas 03 (tres viviendas), emitido por la otrora Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.---

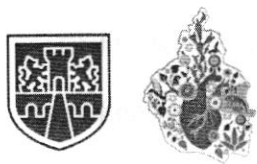
Ahora bien, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con el soporte documental que ampare la legalidad de los trabajos de construcción y en caso de no contar con ningún antecedente, dar vista al Área Jurídica de esa demarcación territorial para que instrumente visita de verificación, e imponga las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

En respuesta, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de esa demarcación territorial, informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión, encontró antecedente de las siguientes documentales: -----

1. Constancia de Alineamiento y Número Oficial, con Folio **No. 1368-5-22** de fecha 26 de julio de 2022. ---
2. Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva, con No. RG/TL/002326/2023 de fecha 27 de octubre de 2023 y vigente hasta el 27 de octubre de 2026, con folio 2326-5-23; para la construcción de 03 viviendas, con 1,222.16 m<sup>2</sup> de superficie de construcción total, en 03 niveles. -----
3. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio **No. 17932-151PEAL23** de fecha 22 de agosto de 2023.-----

En virtud de lo expuesto, de la revisión al proyecto arquitectónico que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Rinconada Camino a Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, se desprende lo siguiente: -----





Rinconada a Santa Teresa 72 H/3/50/MB	Superficie de predio	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Número de viviendas	Número de niveles
CUZUS 17932-151PEAL23	508.17 m <sup>2</sup>	254.09 m <sup>2</sup>	254.09 m <sup>2</sup> correspondiente al 50%	762.26 m <sup>2</sup>	3	3
RMC RG/TL/2326/2023	508.17 m <sup>2</sup>	252.32 m <sup>2</sup>	255.85 m <sup>2</sup> correspondiente al 50.34 %	1,222.16 m <sup>2</sup> 750.05 m <sup>2</sup> (s.n.b) 472.11 m <sup>2</sup> (b.n.b) no cuantificables	3	3

Posteriormente, de la memoria descriptiva se tiene lo siguiente: -----

CASA 01	Superficie	Semisótano	Superficie Total
Planta baja	80.97 m <sup>2</sup>	157.07 m <sup>2</sup> no cuantificables	407.28 m <sup>2</sup>
Primer Nivel	84.62 m <sup>2</sup>		
Segundo nivel	84.62 m <sup>2</sup>		
Total	250.21 m <sup>2</sup>		

CASA 02	Superficie	Semisótano	Superficie Total
Planta baja	80.41 m <sup>2</sup>	152.47 m <sup>2</sup> no cuantificables	401.08 m <sup>2</sup>
Primer Nivel	84.10 m <sup>2</sup>		
Segundo nivel	84.10 m <sup>2</sup>		
Total	248.61 m <sup>2</sup>		

CASA 03	Superficie	Semisótano	Superficie Total
Planta baja	84.09 m <sup>2</sup>	162.57 m <sup>2</sup> no cuantificables	413.80 m <sup>2</sup>
Primer Nivel	83.57 m <sup>2</sup>		
Segundo nivel	83.57 m <sup>2</sup>		
Total	251.23 m <sup>2</sup>		

En virtud de lo expuesto, se tiene que de las superficies habitables de las 3 casas da un total de 750.05 m<sup>2</sup>, y cada una cuenta con una superficie destinada para estacionamiento, bodega y patio, dando un total de 472.11 m<sup>2</sup>, área que se localiza en el semisótano y no es cuantificable, por lo tanto de la superficie habitable y no habitable da un total de superficie total de construcción de 1,222.16 m<sup>2</sup>; por lo que la memoria descriptiva se ajusta a lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/2326-2023.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

## CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

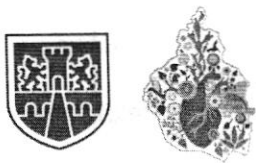
En esa tesitura, en **materia de desarrollo urbano** se concluye que el proyecto que se ejecuta en el predio ubicado en Calle Rinconada Camino a Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, se ajusta a la zonificación **H/3/50/MB** que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, toda vez que se construyen 3 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de desplante de 252.32 m<sup>2</sup> correspondiente al 49.65 %, una superficie de área libre de 255.85 que corresponde al 50.34 %, una superficie máxima de construcción de 1,222.16 m<sup>2</sup> de los cuales 750.05 m<sup>2</sup> son habitables y 472.11 m<sup>2</sup> correspondientes al semisótano no cuantificables, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa.-----

Por lo que respecta a la **materia de construcción**, el proyecto que se realiza se ejecuta al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de registro **RG/TL/2326/2023**, lo cual fue corroborado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, por lo que no se acreditan incumplimientos en la materia.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. ---

### RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en C Calle Rinconada Camino a Santa Teresa número 72, Colonia Parque del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en la Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/50MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad MB: Muy Baja 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno).-----
2. En **materia de desarrollo urbano** el proyecto consistente en la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, con una superficie de desplante de 252.32 m<sup>2</sup> correspondiente al 49.65 %, una superficie de área libre de 255.85 que corresponde al 50.34 %, una superficie máxima de construcción de 1,222.16 m<sup>2</sup> de los cuales 750.05 m<sup>2</sup> son habitables y 472.11 m<sup>2</sup> correspondientes al semisótano no cuantificables, se ajusta a la zonificación **H/3/50/MB** que le concede el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en la materia que nos ocupa.-----
3. En **materia de construcción**, el proyecto que se realiza se ejecuta al amparo del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de registro **RG/TL/2326/2023**, lo cual fue corroborado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, por lo que no se acreditan incumplimientos en la materia.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-554-SOT-149

**CIUDAD DE MÉXICO**  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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. -----

**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 el D.A.H. Isauro García Pérez, Encargado del Despacho de la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, de conformidad con los artículos 1, 2, 3 fracciones V y VIII BIS, 5 fracciones I, IV 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, 1, 2 fracción II, 3, 4, 51 fracciones I, II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento. -----

BGM/BASC