

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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 SEP 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 fracciones III y VI, 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-2025-3829-SOT-1219, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

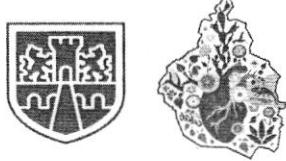
Con fecha 11 de junio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), por los trabajos de construcción que se realizan en el predio ubicado en calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de septiembre de 2024. -----

Para la atención de la denuncia ciudadana presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y a la autoridad competente, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II y IV, 25 fracción 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 a la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (ampliación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, ambos instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la denuncia**, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan. -----

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

1.-En materia de construcción (ampliación).

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo urbano de la Ciudad de México prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Ahora bien, es necesario indicar que, 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 a construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación de registrar la 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.-----

Asimismo, el artículo 76 del citado Reglamento 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.-----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, al predio ubicado en Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: (1 vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo habitacional unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido. Como se muestra a continuación. -----



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU Alcaldía Tlalpan vigente 2010.



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

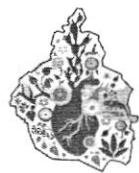
PROGRAMA DELEGACIONAL DE DESARROLLO URBANO EN TLALPAN, PUBLICADO EN G.O.D.F. EL 13 DE
AGOSTO DE 2010

USOS DEL SUELO PERMITIDOS

HABITACIONAL (H)

GÉNERO	TIPO		USOS PERMITIDOS
Habitación	Vivienda		Habitacional Unifamiliar Habitacional Plurifamiliar
	Servicios técnicos, profesionales y sociales	Oficinas de gobierno dedicadas al orden, justicia y seguridad pública	Garitas y casetas de vigilancia
Servicios	Servicios técnicos, profesionales, financieros, de transporte y telecomunicaciones	Estacionamientos públicos y privados	Estacionamientos públicos, privados y pensiones (se permitirán en todos los niveles).

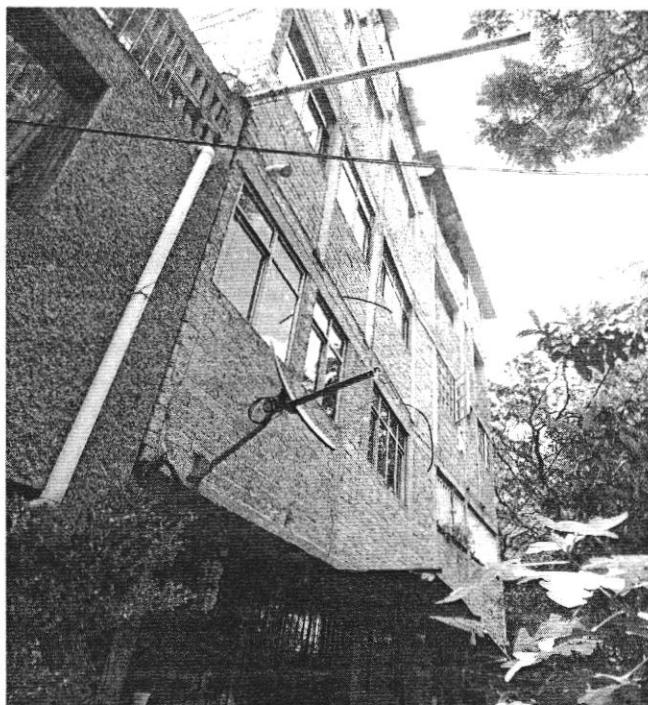
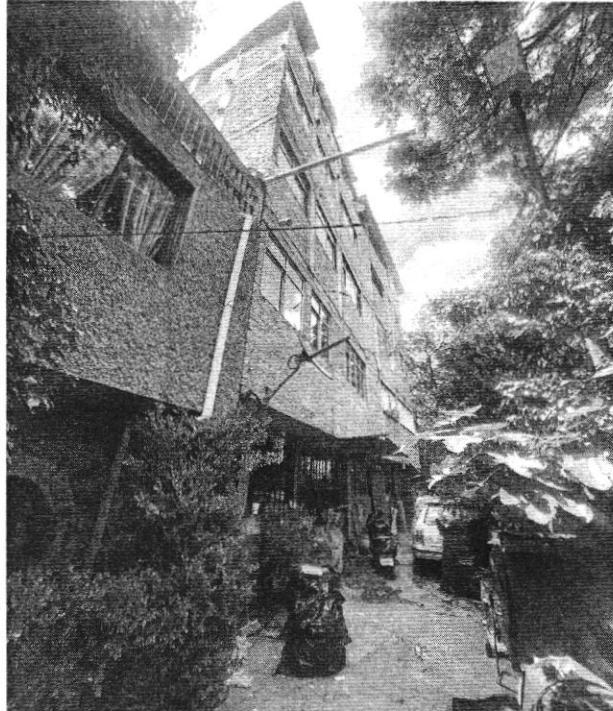
Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del sitio relacionado con la denuncia, ubicado en Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que, desde vía pública se observó un inmueble totalmente construido de 5 niveles de altura con muros de tabique, trábes y castillos colados con losa entrepisos y ventanas hacia el exterior, habitado que por las características físicas de los materiales el inmueble no es de reciente construcción. Adicionalmente, se observó que el inmueble cuenta con otro acceso por la calle Jonases, sobre esta calle el inmueble se aprecian dos niveles de altura, con fachada rústica que por sus características físicas igualmente no es de reciente construcción, sin constatar trabajos de construcción, ni material de construcción en el inmueble. Como se muestra a continuación.



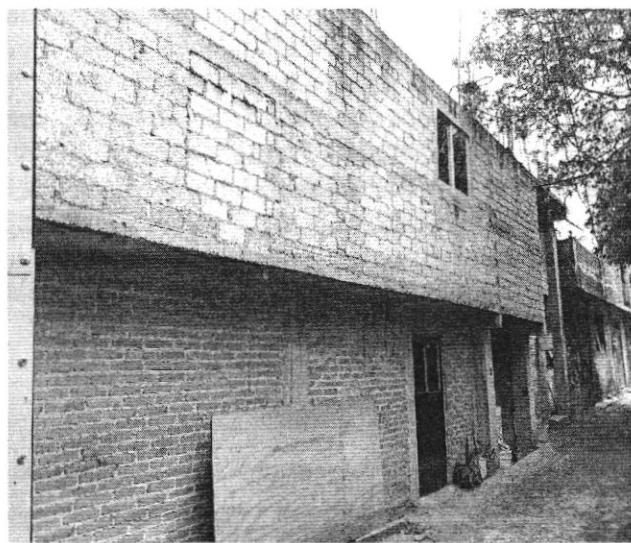
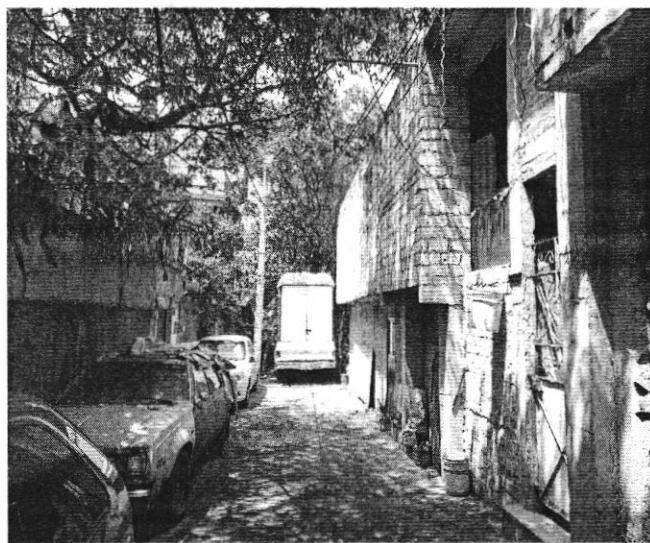
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219



Fuente: PAOT, Inmueble con frente a calle Temeses



Fuente: PAOT, Inmueble con frente a calle Jonases

Imagenes. Localización y registro fotográfico de visita de reconocimiento de hechos en el sitio objeto de denuncia.

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321

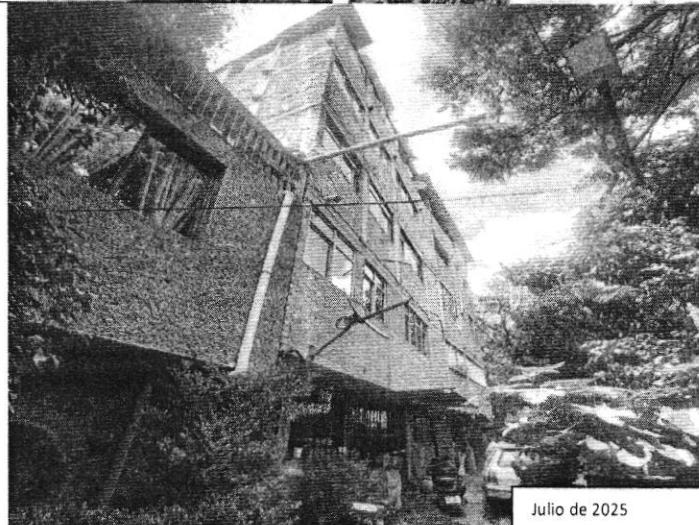
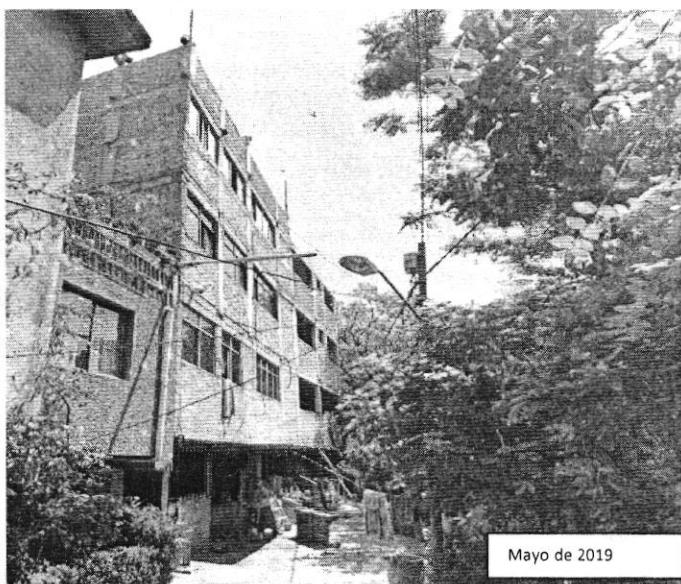
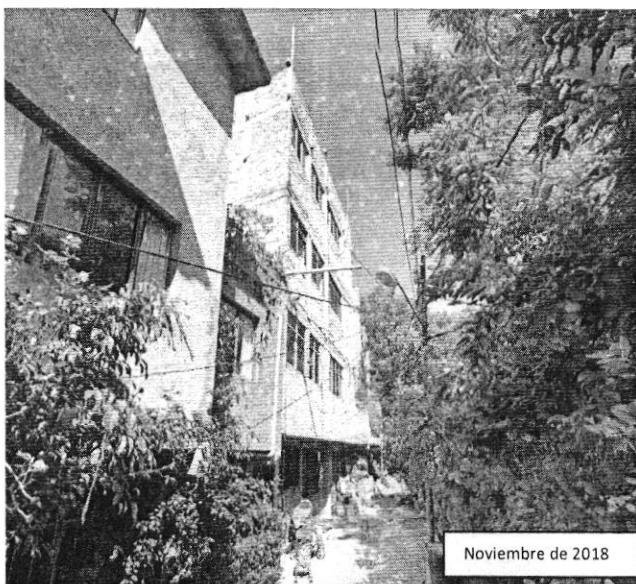


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

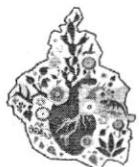
Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría con el fin de identificar la temporalidad de la construcción objeto de investigación, realizó un análisis multitemporal y consultó las imágenes Street View de Google Maps disponibles de fechas octubre de 2018 a agosto de 2024 de las que se desprende lo siguiente: se identificó que para noviembre de 2018 el inmueble contaba con 4 niveles de altura, la azotea delimitada con el petril, para mayo de 2019 el inmueble mantiene las mismas características. Del análisis de las imágenes obtenidas se desprende que la construcción denunciada contaba con 4 niveles de altura con petril desde noviembre de 2018 y para julio de 2025 derivado del reconocimiento de hechos por personal de esta Subprocuraduría, el 5to nivel está cubierto con lámina, por las características de los materiales no es de reciente construcción. Como se muestra a continuación.----



Medellín 202, piso 5, colonia Roma Sur

alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México

Tel. 55-5265 0780 ext 13011 o 13321



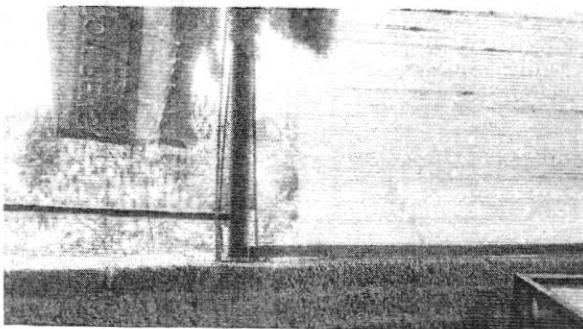
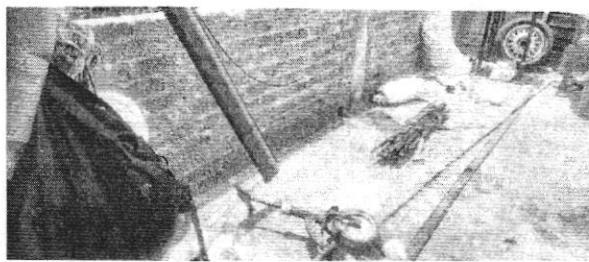
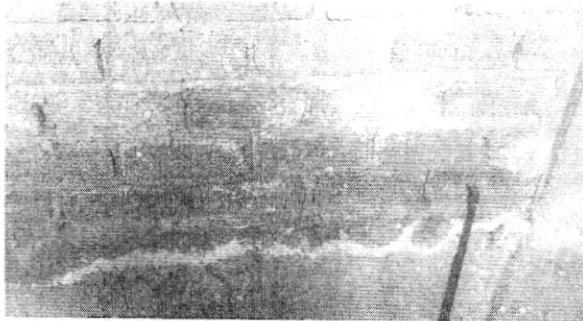
PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-07349-2025, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o Director Responsable de Obra en el predio ubicado en Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades realizadas.-----

Por lo anterior, en atención al oficio mencionado una persona ingresó escrito a esta Entidad mediante el cual realizó diversas manifestaciones y señaló que no se encuentra realizando ninguna obra de construcción, remodelación ni ampliación en su vivienda y proporcionó imágenes, como se muestra a continuación. -----



Dichas circunstancias fueron hechas del conocimiento de la persona denunciante mediante llamada telefónica y mediante oficio PAOT-05-300/300-10369-2025, notificado mediante correo electrónico autorizado para dichos efectos, con la finalidad de que aportara mayores elementos que permitieran identificar los hechos que motivaron su denuncia.-----

Al respecto, mediante correo electrónico la persona denunciante realizó diversas manifestaciones sin aportar pruebas de los trabajos de construcción recientes en el predio denunciado.-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

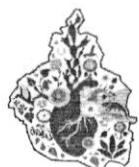
En suma, mediante oficio PAOT-05-300/300-06847-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si contaba con antecedentes de obra que acrediten los trabajos de construcción ejecutados en el sitio de interés, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Jurídico y de Gobierno de esa demarcación territorial, a fin de que instrumentara visita de verificación en materia de construcción y se impusieran las medidas de seguridad y/o sanciones procedentes. -----

Por lo anterior, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1418/2025, informó que realizó la búsqueda en los archivos y controles de gestión respecto al predio de interés **NO ENCONTRANDO** antecedente de Constancia de Alineamiento y Número Oficial, Registro de Manifestación de Construcción por lo que no se cuenta con Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico, Planos Arquitectónicos y Proyecto de Protección a Colindancias, por lo que mediante oficio número, **DGODU/DDU/SPML/1417/2025**, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial, se iniciara procedimiento de verificación administrativa en materia de obra. -----

En virtud de lo expuesto, de las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron los hechos denunciados consistentes en trabajos de construcción recientes ni presencia de materiales para la construcción en el sitio objeto de denuncia, y la persona denunciante no aportó mayores elementos que permitieran identificar los hechos que motivaron la denuncia, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental y del ordenamiento territorial, actualizándose el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, dándose por concluido el trámite de la denuncia que por esta vía se atiende. -----

No obstante lo anterior, de las documentales que obran en el expediente se tiene que, las actividades de construcción ejecutadas en el predio ubicado en Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, se realizaron sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, motivo por el cual corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, dentro del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción solicitado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Alcaldía, mediante oficio número, **DGODU/DDU/SPML/1417/2025**, así como informar el resultado de su actuación, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidenciaron por esa autoridad y esta Entidad, de



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

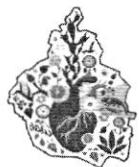
conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

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 Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H 3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: (1 vivienda cada 200 m² de la superficie total del terreno), donde el uso de suelo habitacional unifamiliar y plurifamiliar se encuentra permitido.-----
2. De las diligencias realizadas por personal adscrito a esta Entidad, no se constataron los hechos denunciados consistentes en trabajos de construcción recientes ni presencia de materiales para la construcción en el sitio objeto de denuncia, y la persona denunciante no aportó mayores elementos que permitieran identificar los hechos que motivaron la denuncia, por lo que no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental y del ordenamiento territorial, actualizándose el supuesto previsto en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, dándose por concluido el trámite de la denuncia que por esta vía se atiende.-----
3. El propietario del predio ubicado en Calle Tameses, manzana 11, lote 6, colonia Ampliación San Juan Tepeximilpa, Alcaldía Tlalpan, ejecutó trabajos de construcción sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 47, 48 y 78 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y/o sanciones que correspondan, dentro del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcciones solicitado por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de esa Entidad, mediante oficio número, **DGODU/DDU/SPML/1417/2025**, así como informar el resultado de su actuación, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.-----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-3829-SOT-1219

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, negar el Registro de Obra Ejecutada en caso de que le sea presentada dicha solicitud, o cualquier otro trámite que se pretenda realizar a fin de regularizar la obra que se ejecutó en el predio de interés, atendiendo a los incumplimientos que se evidencian por esa autoridad y esta Entidad, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

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 y VI 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, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos 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 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. -----

b
BGM/MTC