



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 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, 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, 1, 3, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2025-3493-SOT-1108, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando lo siguiente:

ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y colindancias) y protección civil (riesgo), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en calle Fuentes Mz. 13 Lt. 3, colonia Ampliación Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 11 de junio de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, 15 BIS 4, fracciones II, V, VIII, 25 fracciones I, III, IV, 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en la materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), construcción (ampliación y colindancias) y protección civil (riesgo), como lo es: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, el Reglamento de Construcciones, instrumentos vigentes al momento de la substanciación de la denuncia para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

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; niveles), construcción (ampliación y colindancias) y protección civil (riesgo).

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que las disposiciones de dicha Ley, son de **orden público e interés general y social** y tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México.

En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracción II de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, entre los que se encuentran los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano. -----

Sobre el particular, 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. -----

En materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que 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. -----

X
En suma, en su artículo 62 fracción I del Reglamento en cita, prevé que no requieren manifestación de construcción, ni licencia de construcción especial las obras promovidas por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, que permitan al acreditado por si o a través de un tercero, construir, terminar su construcción, ampliación o remodelar su vivienda, mediante el otorgamiento de créditos en sus distintas modalidades. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

Asimismo, el artículo 76 del multicitado 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. -----

En materia de protección civil, el artículo 15 fracciones VII y XII de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, consistentes en ejecutar, cumplir y vigilar, en el ámbito de su competencia, la ley en commento, su reglamento y otras disposiciones en la materia de protección civil, así como identificar y elaborar las opiniones y/o dictámenes técnicos respecto a las condiciones de riesgo de sitios, inmuebles o actividades. -----

Del mismo modo, el artículo 96 primer párrafo de la Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, refiere que previo a la solicitud de registro de manifestaciones de construcción tipo B y C, así como las licencias de construcción especiales previstas en el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, se deberá elaborar un Estudio de Riesgos de Obra, cuyas características se definirán en el Reglamento. -----

Asimismo, el artículo 97 de Ley citada, menciona que la Secretaría y las Unidades de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de las Alcaldías elaborarán por si o a petición de parte dictámenes u opiniones técnicas de Riesgo en la materia. -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Coyoacán, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, así como del Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SPOTMET) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>, al predio ubicado en calle Fuentes Mz. 13 Lt. 3, colonia Ampliación Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, 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 se observó un cuerpo constructivo de tres niveles y pretel a base de materiales permanentes, identificando que el último nivel es de reciente construcción, sin que se exhibiera lona y/o letrero que refiera el documento que acredite la legalidad de la obra. Durante la diligencia, el personal actuante se entrevistó con una persona que manifestó ser habitante del inmueble, quien refirió que la obra es proyecto INV1, sin exhibir al momento alguna documental que acredite su dicho como se muestra a continuación: -----

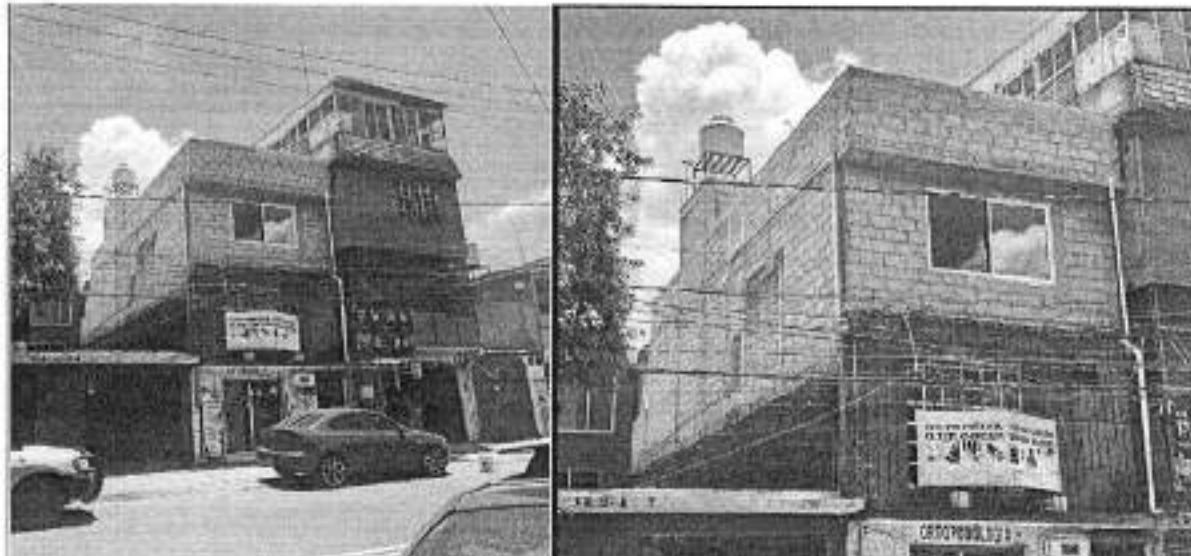


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108



Julio 2025. Reconocimiento de hechos PAOT

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-07351-2025, dirigido al representante legal, propietario, poseedor, encargado y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza.

Al respecto, una persona que omitió ostentar su carácter, presentó escrito ante esta Procuraduría en el que realizó diversas manifestaciones, entre ellas refirió que la obra es construida con recursos de un programa del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, encontrándose al momento la obra en concluida, misma en la que actualmente se realizan trabajos menores de acabado al interior, como la instalación de puertas, ventanas y conexión eléctrica.

Asimismo, presentó ante esta Entidad copia simple de las siguientes documentales:

1. Oficio AT/DUGIRyPC/1593/2025, de fecha 03 de julio de 2025, emitido por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, en el que refiere una Opinión Técnica de Indicador de Riesgos, indicando que el estado actual del inmueble al momento de la visita realizada por personal adscrito a esa Dirección, se considera de Riesgo Bajo.
2. Constancia de Inscripción CI-2024-245042 emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de fecha 08 de enero de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

Vivienda con folio MV-I-PA-120011-24-049-0957, con ID Mejoramiento 245042, con plazo para ejercer dicho crédito del 08 de enero al 08 de abril de 2024. -----

3. Constancia de Inscripción CC-2024-245042-78E emitida por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de fecha 14 de octubre de 2024, para crédito complementario en la modalidad de complemento de obra y/o acabados básicos económicos, con folio MV-I-PA-120011-24-049-0957, con ID Mejoramiento 245042, con plazo para ejercer dicho crédito del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025. -----
4. Constancias y planos arquitectónicos de los créditos referidos. -----

Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad, mediante oficio PAOT-05-300/300-06848-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informara si para el predio en cuestión cuenta con algún trámite y/o documentación que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio objeto de denuncia, en caso contrario, diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, a efecto de que realizará la visita de verificación correspondiente. -----

Al respecto mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1420/2025, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, informó que derivado de una búsqueda en sus archivos, no localizó antecedente de trámite que acredite la legalidad de los trabajos constructivos que se ejecutan en el predio de interés, por lo que mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1419/2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentara Procedimiento de Verificación Administrativa en materia de obra para el predio de referencia. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-06852-2025, solicitó a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, realizará una evaluación de riesgo derivado de las actividades de construcción en el predio de mérito, así como de los predios colindantes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Al respecto, mediante oficio AT/DUGIRyPC/1593/2025, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, informó que derivado de una visita al inmueble objeto de denuncia, se observó una casa habitación en obra gris con trabajos de acabados de yeso y pasta tipo estuco; así como, en el área de azotea se observó un muro de tabicón como pretel perimetral a una altura de 1.20 mts, informando que, no se apreciaron daños en estructura ni muros. Asimismo, mencionó que la construcción fue supervisada por el INVÍ con sesión 266, folio MV-I-PA-120011-24-049-0957, 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

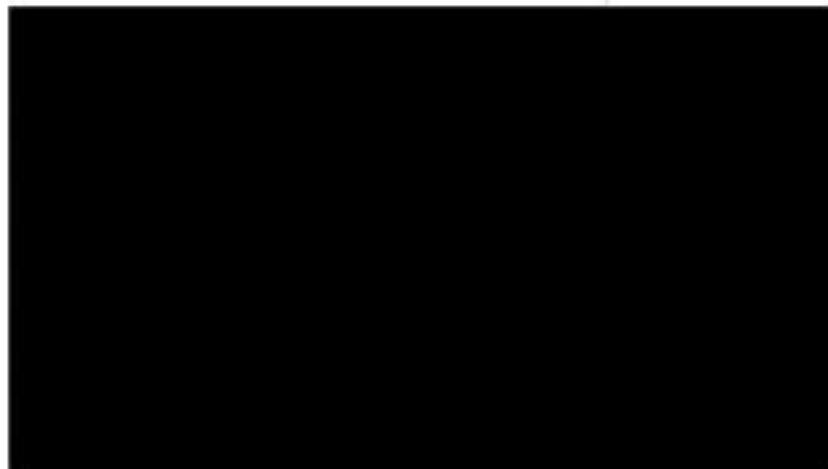
Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

En esas consideraciones, es importante señalar que esa Dirección emitió Opinión Técnica en la que anexo las siguientes imágenes, así como determinó medularmente lo siguiente: -----

"(..) se determina que el estado actual del inmueble al momento de la visita se considera de Riesgo Bajo, por lo que se recomienda como una estrategia de "Reducción de Riesgo de Desastres (RRD)" tomar las medidas preventivas y de seguridad pertinente para reducir riesgos en el inmueble como:

- El propietario deberá continuar el proceso constructivo con los lineamientos del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (Hoy Ciudad de México) y las Normas Técnicas Complementarias de la Ciudad de México, y con la supervisión por medio del personal profesional proporcionado por el INVFI.
- ... Aunado a lo anterior se requiere que los trabajos sean avalados y supervisados por un profesional, implementando las medidas de seguridad necesarias para la ejecución (...)"

[Énfasis añadido]



Ahora bien, mediante oficio PAOT-05-300/300-08237-2025, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informar si para la obra que se realiza en el predio de interés, se otorgó financiamiento de vivienda, indicando las características del proyecto presentado y autorizado para el crédito otorgado, remitiendo copia de las constancias a esta Entidad, así como considere las recomendaciones hechas por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, a efecto de implementar las medidas preventivas y de seguridad pertinentes para salvaguardar la integridad de la población, sus bienes y entorno. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

Al respecto, mediante escrito ingresado ante esta Entidad de fecha 17 de septiembre del año en curso, signado por el apoderado legal del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, informó que mediante oficio DEO/CMV/001988/2025, la Coordinación de Mejoramiento de Vivienda, informó que derivada de una búsqueda exhaustiva en sus archivos y registros, localizó la información de seis financiamientos aprobados para el predio de interés, así como informó que de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente en la Ciudad de México en su Título Cuarto, Capítulo III, Artículo 62, inciso "I", "(...) no se requiere Manifestación de Construcción ni Licencia de Construcción Especial, para efectuar las siguientes Obras: En el caso de las edificaciones derivadas del "Programa de Mejoramiento en Lote Familiar para la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular y Programas de Vivienda con características semejantes promovidos por el Gobierno de la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (...)".

Por lo anterior, dicho Instituto remitió las constancias de los créditos localizados, los cuales se enlistan a continuación:

Datos del proyecto:

Zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan: H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad: baja)

Superficie del predio: 193.60 m²
Superficie libre del predio: 14.20 m² (7%)
Superficie de desplante: 179.40 m² (93%)
Superficie total de construcción: 354.57 m²

CRÉDITOS OTORGADOS	TRABAJOS REALIZADOS
<p>1. Constancia de Inscripción CI-2023-245038 de fecha 08 de enero de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda con folio MV-I-PA-120011-24-049-0953, con ID Mejoramiento 245038, con plazo para ejercer dicho crédito del 08 de enero al 08 de abril de 2024.</p>	<p>Dicho crédito inicial fue utilizado para la intervención del segundo nivel del inmueble objeto de denuncia, en el que se realizaron trabajos consistentes en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Refuerzos estructurales. • Colocación de loseta cerámica. • Aplanado en muros y techos. • Colocación de cancelería. • Instalación hidrosanitaria.
<p>2. Constancia de Inscripción CI-2024-245038-78E de fecha 14 de octubre de 2024, para crédito complementario en la modalidad de Complemento de Obra y/o Acabados Básicos Económicos con folio MV-I-PA-120011-24-049-0953, con ID</p>	<p>Mientras que con el crédito complementario, se realizaron los siguientes trabajos en el segundo nivel:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firme de concreto



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

<p>Mejoramiento 245038, con plazo para ejercer dicho crédito del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Colocación de piso cerámico.• Instalación hidrosanitaria.• Colocación de cancelería.
<p>3. Constancia de Inscripción CI-2023-24042 de fecha 08 de enero de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda con folio MV-I-PA-120011-24-049-0957, con ID Mejoramiento 245042, con plazo para ejercer dicho crédito del 08 de enero al 08 de abril de 2024.</p> <p>4. Constancia de Inscripción CI-2024-245042-78E de fecha 14 de octubre de 2024, para crédito complementario en la modalidad de Complemento de Obra y/o Acabados Básicos Económicos con folio MV-I-PA-120011-24-049-0957, con ID Mejoramiento 245042, con plazo para ejercer dicho crédito del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025.</p>	<p>Dicho crédito fue utilizado para la intervención del segundo y tercer nivel del inmueble objeto de denuncia, en el que se realizaron trabajos consistentes en:</p> <p>2do nivel.</p> <ul style="list-style-type: none">• Demolición de losa y muros.• Castillos, muros y cadenas de amarre.• Colocación de loseta cerámica. <p>3er nivel.</p> <ul style="list-style-type: none">• Muros, castillos, cadenas de amarre y trabes.• Escalera de concreto.• Instalación hidráulica y eléctrica.• Losa completa. <p>Mientras que con el crédito complementario, se realizaron los siguientes trabajos en el segundo nivel:</p> <ul style="list-style-type: none">• Emboquillado.• Aplanado en muros.• Aplanado en plafón.• Firmes.• Colocación de pisos cerámicos.• Instalación eléctrica e hidrosanitaria.
<p>5. Constancia de Inscripción CI-2023-245043 de fecha 08 de enero de 2024, para crédito inicial en la modalidad de Mejoramiento de Vivienda con folio MV-I-PA-120011-24-049-0958, con ID Mejoramiento 245043, con plazo para ejercer dicho crédito del 08 de enero al 08 de abril de 2024.</p> <p>6. Constancia de Inscripción CI-2024-245043-78E de fecha 14 de octubre de 2024, para crédito complementario en</p>	<p>Dicho crédito fue utilizado para la intervención del primer nivel del inmueble objeto de denuncia, en el que se realizaron trabajos consistentes en:</p> <ul style="list-style-type: none">• Demolición de muro.• Aplanado de muros.• Colocación de loseta en sala, cocina y recámara.• Colocación de cancelería.• Instalación hidrosanitaria.• Pintura en muros y plafones.



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

la modalidad de Complemento de Obra y/o Acabados Básicos Económicos con folio MV-I-PA-120011-24-049-0958, con ID Mejoramiento 245043, con plazo para ejercer dicho crédito del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025.

Mientras que con el crédito complementario, se realizaron los siguientes trabajos en el primer nivel:

- Firme de concreto en pisos.
- Colocación de pisos cerámicos.
- Colocación de azulejo en baño,
- Suministro de ventana de aluminio anodizado y colocación de tres puertas de madera con chambrana.

De lo anterior, se desprende que el proyecto para el que fueron entregados los financiamientos otorgados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, consta de una vivienda desplantada en un predio de 193.60 m², con una superficie de área libre de 14.20 m², una superficie de desplante de 179.40 m² y una superficie total de construcción de 354.57 m², misma que se encuentra distribuida en 3 niveles y azotea, como se muestra a continuación:



Inmueble con intervención inicial.
Fuente: INVI



Inmueble con intervención intermedia y final.
Fuente: INVI

Aunado a lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres; personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó una comparación de imágenes obtenidos de una consulta en la herramienta de



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

libre acceso StreetView de Google Maps, así como del reconocimiento de hechos, identificando que en **mayo de 2022** en el predio objeto de denuncia se observa un cuerpo constructivo de dos niveles, a base de materiales permanentes y consolidado, mismo que por sus características físicas se encuentra habitado. Mientras que en **noviembre de 2024**, se observa la construcción del tercer nivel con vanos, mismo que por sus características físicas es de reciente. Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizado, se tiene que para **julio de 2025**, dicho cuerpo constructivo, cuenta con tres niveles y pretil, el tercero con cancelería, mismos que se encuentran en obra gris, como se muestra a continuación: -----



Mayo 2022
Fuente: Street View de Google Maps



Noviembre 2024
Fuente: Street View de Google Maps



Julio 2025
Fuente:
Reconocimiento de
hechos PAOT



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

CIUDAD DE MÉXICO

CÁPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

En virtud de lo expuesto, de las constancias que obran en el expediente que por esta vía se resuelve, se concluye que en el predio ubicado en calle Fuentes Mz. 13 Lt. 3, colonia Ampliación Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, se realizó un proyecto de obra que contempla trabajos de construcción en el primer y segundo nivel, así como la ampliación para el tercer nivel, los cuales fueron financiados por créditos otorgados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México a sus responsables, bajo la modalidad de Mejoramiento de Vivienda y Complemento de Obra y/o Acabados Básicos Económicos, para realizarse en los períodos comprendidos entre 08 de enero al 08 de abril de 2024 y del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025.

Por lo anterior, corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que el personal técnico a cargo de la supervisión de la obra realice las acciones administrativas que conforme a derecho correspondan para que se oblique a los beneficiarios del financiamiento otorgado bajo los créditos con folio MV-I-PA-120011-24-049-0953, MV-I-PA-120011-24-049-0957 y MV-I-PA-120011-24-049-0958, con ID Mejoramiento 245038, 245042 y 245043, a que cumpla con sus obligaciones en materia de desarrollo urbano (densidades e intensidades de construcción), conforme a la legislación en la materia; informando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Así como, considerar las recomendaciones hechas en la materia por la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, a fin de implementar las medidas preventivas y de seguridad pertinentes para salvaguardar la integridad de la población, así como de sus bienes y entorno. -----

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

1. Al predio ubicado en calle Fuentes Mz. 13 Lt. 3, colonia Ampliación Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 13 de agosto de 2010, le corresponde la zonificación H 3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. De las diligencias realizadas por personal actuante, se tiene que en el inmueble de interés se realizaron trabajos de construcción en el primer, segundo y tercer nivel, mismos que comprendió la ampliación de este último; los cuales fueron financiados por créditos otorgados por el Instituto de



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

Vivienda de la Ciudad de México a sus responsables, para ejecutarse en los períodos comprendidos entre 08 de enero al 08 de abril de 2024 y del 14 de octubre de 2024 al 14 de enero de 2025. -----

3. De las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se tiene que los trabajos se han realizado en un predio con una superficie de 193.60 m², una superficie de área libre de 14.20 m², así como una superficie de desplante de 179.40 m², así como una superficie total de construcción de 354.57 m², **excediendo por aproximadamente 63.24 m² el área de desplante**, respecto a la zonificación H 3/40/B aplicable, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----
4. En materia de protección civil, la Dirección de la Unidad de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan determinó que el **estado actual del inmueble al momento de la visita se consideró de Riesgo Bajo**, por lo que **recomendó** como una estrategia de "Reducción de Riesgo de Desastres (RRD)" tomar las medidas preventivas y de seguridad pertinente para reducir riesgos en el inmueble, así como que los trabajos cuenten con supervisión por medio del personal profesional proporcionado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México. -----
5. Corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que el personal técnico a cargo de la supervisión de la obra realice las acciones administrativas que conforme a derecho correspondan para que se obligue a los beneficiarios del financiamiento otorgado bajo los créditos con folio MV-I-PA-120011-24-049-0953, MV-I-PA-120011-24-049-0957 y MV-I-PA-120011-24-049-0958, con ID Mejoramiento 245038, 245042 y 245043, a cumplir con sus obligaciones en materia de desarrollo urbano (densidades e intensidades de construcción), conforme a la legislación en la materia; informando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Asimismo, considerar las recomendaciones hechas por la Autoridad en la materia para el inmueble objeto de denuncia, implementando las medidas preventivas y de seguridad pertinentes para salvaguardar la integridad de la población, así como de sus bienes y entorno. -----

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: -----



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

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

Expediente: PAOT-2025-3493-SOT-1108

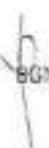
----- RESUELVE -----

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 al Instituto de Vivienda 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 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/GASS