

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 OCT 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-2025-834-SOT-232, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 31 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 de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18, de febrero de 2025. -----

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 visita de verificación a las autoridades competentes, y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, 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, 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: número de niveles, área libre, densidades e intensidades permitidas) y construcción (obra nueva) como son: la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, y el Reglamento de Construcciones, instrumentos para la Ciudad de México y **vigentes al momento de la substanciación de la investigación**, así como 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: -----



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

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal, 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. -----

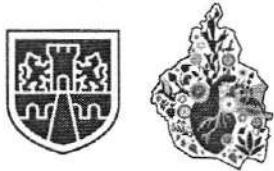
En este sentido, de conformidad con el artículo 33 fracciones II y III de la referida Ley, dispone que la planeación del desarrollo urbano se ejecuta a través de los **instrumentos de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano**, entre los que se encuentran los **Programas Delegacionales de Desarrollo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

Por otra parte, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano en comento 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.-----

Al respecto, el artículo 48 de la citada Ley prevé que, el ordenamiento territorial comprende el conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la **relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México**, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículos 9 fracciones I y IV de la referida Ley de Desarrollo Urbano, 16 y 17 de su Reglamento, la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, ahora Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la **administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación de desarrollo urbano de la Ciudad de México, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio de la Ciudad de México, y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. -----

En todo caso, de acuerdo a lo establecido por el artículo 90 de la Ley de Desarrollo Urbano multicitada, las constancias, **certificados**, permisos, dictámenes, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones y demás actos administrativos relativos a los instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como su protocolización ante fedatario público, **deberán coadyuvar al desarrollo urbano**.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

Por su parte, el artículo 92 de la referida Ley, dispone que el **Registro de Planes y Programas** expedirá los certificados únicos de zonificación de uso del suelo, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, entiendo como tales, el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió. -----

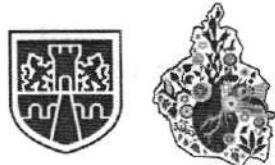
Finalmente, el **artículo 89 de la referida Ley**, prevé que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados mediando error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También podrá revocarlos de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. -----

En virtud de lo anterior, la Norma General de Ordenación número 19, establece que para proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria o equipamiento con más de 5,000 m² de construcción, previo a un Registro, Licencia, Permiso o Autorización, se requerirá el Dictamen de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México en materia de Impacto Urbano o Urbano-Ambiental. -----

En adición a lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 55 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 Licencia de Construcción Especial correspondiente; mientras que el artículo 58 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. -----

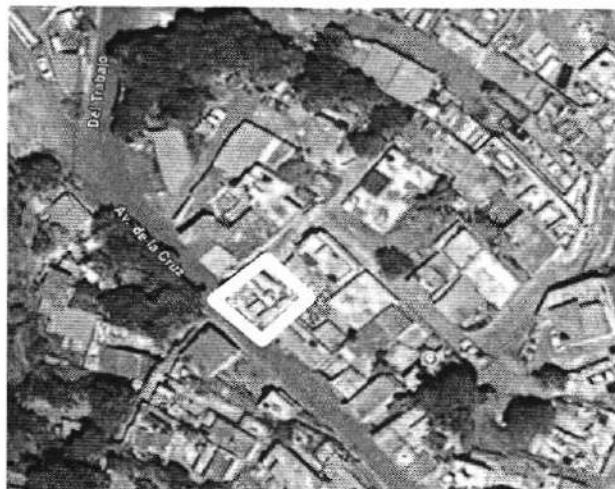
De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, se desprende lo siguiente: al predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, le aplica la zonificación HRB 2/50/R (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

Patrimonial por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México. Como se muestra a continuación.



Zonificación asignada al sitio denunciado, de conformidad con el PDDU Tlalpan

Información General	
Cuenta Catastral	753_134_10
Dirección	
Calle y Número:	
Colonia:	MAGDALENA PETLACALCO
Código Postal:	14480
Superficie del Predio:	338 m ²

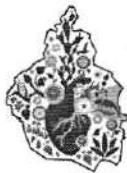


Zonificación							
Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M2 min. Vivienda	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Rural de Baja Densidad Ver Tabla de Uso	2	**	50	0	R (Restringida, una vivienda cada 500.0 m ² o 1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el programa correspondiente)	338	0

Normas por Ordenación:	
Actuación	

Inf. de la Norma 4. En Áreas de Conservación Patrimonial.

Fuente: (SIG-SEDUVI)
<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>

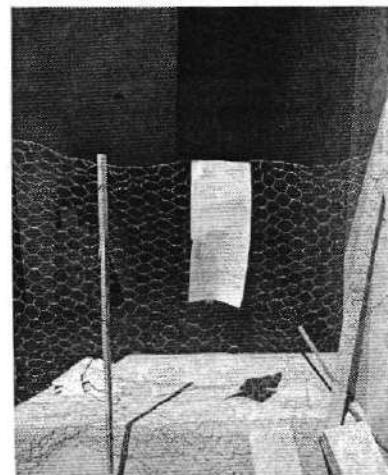
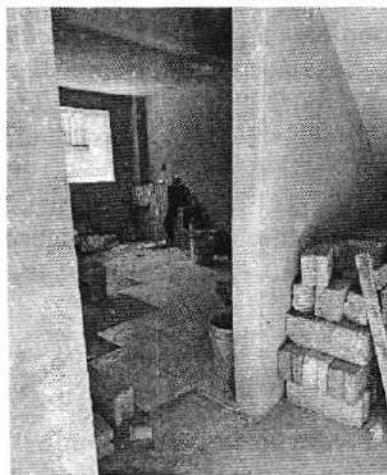
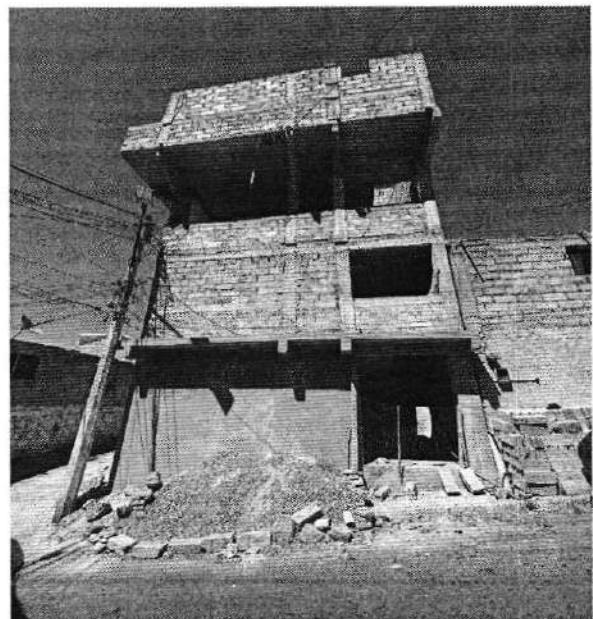
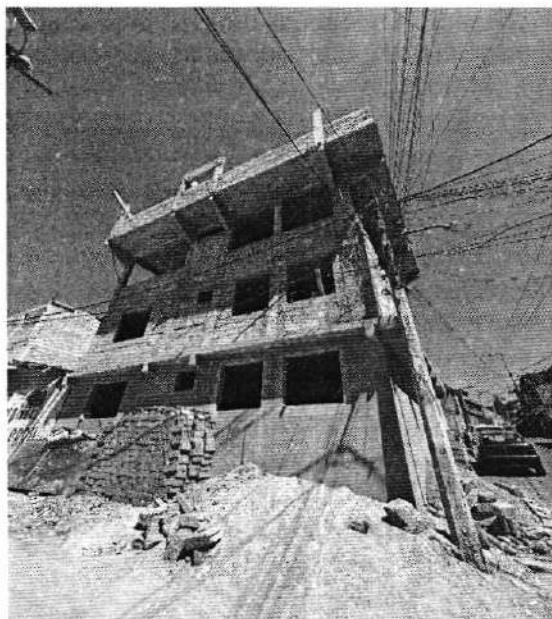


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

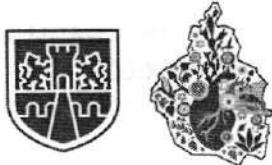
CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en las inmediaciones del predio objeto de investigación, ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos investigados, levantando el acta circunstanciada correspondiente, en la que se hizo constar que se constató una construcción deshabitada en proceso de obra de 3 niveles de altura y enrase de muros en la azotea, se observó al interior a personal de obra, la construcción se ubica en la esquina. Asimismo, hay material de construcción sobre la vía pública consistentes en arena, grava, ladrillos y block apilados. No se constató letrero de obra ni Registro de Manifestación de Construcción. Como se muestra a continuación.



Fuente: PAOT



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

Por lo anterior, y a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable al caso que nos ocupa, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2616-2025, dirigido al propietario, poseedor y/o D.R.O. del predio investigado mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, a fin de que la persona responsable realizara las manifestaciones que considerara procedentes y en su caso, aportara el soporte documental que acreditará la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha de la emisión de la presente se haya atendido el requerimiento.

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-02580-2025 se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el predio investigado cuenta con antecedentes de trámite respecto a los trabajos constructivos (obra nueva) que se ejecutan en el predio objeto de investigación; en caso contrario diera vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial, para que inicie el procedimiento de verificación correspondiente e imponga las sanciones procedentes.

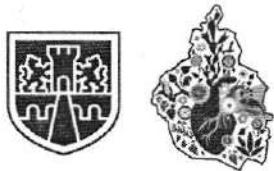
En respuesta la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano mediante oficio DGODU/DDU/SPML/0678/2025, informó que realizó la búsqueda en los archivos y controles de gestión respecto al predio de interés, **NO ENCONTRANDO** ningún antecedente respecto al predio que nos ocupa, por lo que mediante oficio número **DGODU/DDU/SPML/0681/2025**, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, la instrumentación de procedimiento de Verificación Administrativa en materia de obra para el predio de referencia.

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-02579-2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, por los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan.

Al respecto, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Entidad mediante oficio AT/DGAJG/DJ/SVR/366/2025, informó que practicó inspección ocular por parte del personal adscrito a la Jefatura de Unidad Departamental en Ejecución Sanciones, con la finalidad de recabar el mayor número de datos posibles e iniciar un procedimiento administrativo, del cual se desprende que la dirección del inmueble a verificar es AVENIDA DE LA CRUZ SIN NÚMERO VISIBLE, ESQUINA CON CALLE SIN NOMBRE, A CONTRA ESQUINA DEL ESTABLECIMIENTO DENOMINADO "INTERNOVA", PUEBLO LA MAGDALENA PETLACALCO, CODIGO POSTAL 14480, EN LA DEMARCACIÓN TERRITORIAL DE TLALPAN, iniciando procedimiento de verificación en materia de Construcciones y Edificaciones y Protección Civil, bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/253/2025**, el cual se encuentra en la Subdirección de Calificación de infracciones.

En suma de las constancias que obran en el expediente se tiene lo siguiente:

- La construcción que se desplanta en una porción del predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10



correspondiente a 66.60 m², con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite una superficie máxima de construcción de 66.60 m², en 33.30 m² de desplante y 30.30 m² de área libre, en 2 niveles máximos de altura y la construcción de 1 vivienda de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

- La construcción rebasa en 1 nivel la altura máxima permitida por la zonificación aplicable y el predio no es susceptible de la aplicación de alguna norma que le permita incrementar el número de niveles. -----

En el mismo sentido, mediante oficio PAOT-05-300/300-10209-2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan enviar copia certificada de la resolución administrativa que se haya dictado dentro del procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad y por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de Tlalpan, y en su caso de que este se encuentre sub judice, considerar la demolición del nivel excedente dentro de dicho procedimiento.-----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-02639-2025, se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, informar si cuenta con Dictamen Técnico en materia de Conservación Patrimonial para los trabajos de construcción (obra nueva) que se realizan en el predio denunciado, de ser el caso remita copia certificado del documento que al efecto se haya emitido.-----

En atención al oficio antes referido la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y de Espacio Público, mediante oficio SPOTMET/DGOU/DPCUEP/0674/2025, informó que realizó la búsqueda en los archivos y base de datos que obran en esa Área Administrativa, **no se localizó antecedente alguno de solicitud de trámite ni de Dictamen Técnico, Opinión Técnica o Registro de Intervenciones relacionado con la obra en mención, en el inmueble que nos ocupa.**-----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-02667-2025, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios de la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, informar si el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, se encuentra registrado en el padrón de usuarios, en su caso señale su antigüedad, si cuenta con tomas generales, cuentas individuales, uso con el que se tienen registradas las tomas, si recientemente se ha tramitado cambio de nombre de propietario, uso y/o algún otro antecedente para el predio en commento.-----

Al respecto, la Dirección de Facturación y Padrón mediante oficio GCDMX-SEGIAGUA-DGSU-DFP-07763/DGSU/2025, informó que se llevó a cabo la búsqueda exhaustiva minuciosa y razonable de la información solicitada en el padrón de usuarios del Sistema Comercial Centralizado, así como de los archivos disponibles con los que cuenta esa Dirección, **sin encontrar información relacionada a la ubicación del predio de interés.**-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

Así las cosas, mediante oficio PAOT-05-300/300-02677-2025 se solicitó al Subtesorero de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si en los archivos de esa Unidad obran antecedentes y/o registros prediales del inmueble ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, así como las modificaciones que ha sufrido históricamente, posible titular o cualquier otro documento que haga identificable dicho predio y los metros cuadrados de superficie con los que cuenta dicho inmueble, metros cuadrados de construcción registrados, usos y años de modificación que ha tenido. -----

Por lo anterior, la Dirección de Procesos Cartográficos y Catastrales mediante oficio SAF/TCDMX/SCPT/DPCC/02332/2025 informó que después de una búsqueda exhaustiva en sus archivos catastrales el número de cuenta catastral que le corresponde al predio ubicado en De la Cruz sin número, Colonia Pueblo La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, C.P. 14480, le corresponde la cuenta 753-134-10-000-1, misma que no emite boleta predial, **no existe documentación alguna en el archivo de concentración catastral.** -----

En suma, mediante oficio PAOT-05-300/300-02632-2025 se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo Urbano (zonificación), a efecto de constar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante permitidos de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan. -----

En respuesta, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/0421/2025 informó que con fecha 11 de junio de 2025, el personal especializado en funciones de verificación, **ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano** al inmueble de interés, y las constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación. -----

No obstante lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-10133-2025 se hizo de conocimiento al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, que de las constancias que obran en el expediente de mérito, los trabajos de obra en el predio investigado se han desarrollado en lo correspondiente a 3 niveles de altura, por lo que excede en 1 nivel de altura de acuerdo a la zonificación aplicable, por lo que esta Entidad solicitó enviar copia certificada de la resolución administrativa que se haya dictado dentro de procedimiento de verificación solicitado por esta Entidad y se impongan las medidas de seguridad y sanciones correspondientes, por cuanto hace a que el proyecto realizado se ajuste al área libre, número de niveles, densidades e intensidades permitidas, considerando la demolición del nivel excedente. -----



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

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

En atención al oficio antes referido, la Dirección De Verificación, Seguridad y Clausuras Del Ámbito Central mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/DVSC/7031/2025 informó que con fecha 11 de junio del presente año, el personal especializado en funciones de verificación de esa Entidad, ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, y las constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación de esa Entidad.-----

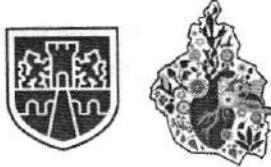
En conclusión, las actividades de construcción ejecutadas en el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, se realizaron sin contar con la Licencia de Construcción Especial correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, motivo por el cual la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan inició procedimiento de verificación en materia de Construcciones y Edificaciones y Protección Civil, bajo el número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/253/2025. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, considerar el contenido del presente instrumento en la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones y Protección Civil, iniciado al predio de interés bajo el número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/253/2025, a fin de que se impongan las medidas de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho resultan aplicables, considerando la demolición del nivel excedente; así como informar a esta Entidad el resultado de dicho procedimiento, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.-----

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, en el presente instrumento de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan. -----

En el mismo sentido, tal y como se ha expuesto, en el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, la construcción ejecutada rebasa en 1 nivel la altura máxima permitida por la zonificación aplicable y el predio no es susceptible de la aplicación de alguna norma que le permita incrementar el número de niveles, motivo por el cual el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de interés, y las constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación.-----

En ese sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que sea considerado durante la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano iniciado para el predio de interés, a fin de que se impongan las medidas de seguridad y/o sanciones aplicables, considerando la



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

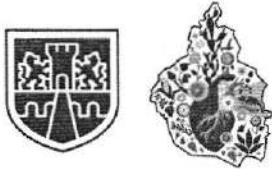
demolición del nivel excedente; así como informar a esta Entidad el resultado de dicho procedimiento, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, 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 84 primer párrafo del reglamento de la Ley Orgánica citada y 327 fracción II y 403 del código de procedimiento civiles de la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan le aplica la zonificación **HRB 2/50/R** (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra ubicado **dentro del perímetro de Áreas de Conservación Patrimonial**, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, por lo que **cualquier intervención requiere de Dictamen** de la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México.-----
2. De los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, se constató una construcción deshabitada en proceso de obra de 3 niveles de altura y enrase de muros en la azotea, al interior personal de obra, la construcción se ubica en la esquina. Asimismo, hay material de construcción sobre la vía pública consistentes en arena, grava, ladrillos y block apilados, sin constatar letrero de obra.-----
3. De las constancias que obran en el expediente se tiene que la construcción ejecutada se desplanta en una porción del predio ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, correspondiente a 66.60 m², con la aplicación de las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite una superficie máxima de construcción de 66.60 m², en 33.30 m² de desplante y 30.30 m² de área libre, en 2 niveles máximos de altura y la construcción de 1 vivienda de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. Asimismo, la construcción rebasa en 1 nivel la altura máxima permitida por la zonificación aplicable y el predio no es susceptible de la aplicación de alguna norma que le permita incrementar el número de niveles.-----



4. El propietario del predio denunciado ubicado en Avenida de la Cruz número 11, colonia La Magdalena Petlacalco, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 753_134_10, ejecutó trabajos de construcción sin contar con Licencia de Construcción Especial correspondiente, incumpliendo con lo dispuesto en los artículos, 55, 57 fracción I y 61 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, considerar el contenido del presente instrumento en la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de Construcciones y Edificaciones y Protección Civil, iniciado al predio de interés bajo el número de expediente **TLP/DJ/SVR/VA-CYE-PC/253/2025**, a fin de que se impongan las medidas de seguridad y/o sanciones que conforme a derecho resultan aplicables, considerando la demolición del nivel excedente; así como informar a esta Entidad el resultado de dicho procedimiento, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.-----

5. 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 conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan. -----
6. Durante la investigación realizada por esta Entidad se identificaron incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, área libre, densidades e intensidades permitidas), debido a que los trabajos de construcción ejecutados, rebasa en 1 nivel la altura máxima permitida por la zonificación aplicable **HRB 2/50/R** (Habitacional Rural de Baja Densidad, 2 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Restringida: 1 vivienda cada 500 m² o 1000 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. Asimismo, el predio no es susceptible de la aplicación de alguna norma que le permita incrementar el número de niveles.-----
7. En ese sentido, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el contenido del presente instrumento, a fin de que sea considerado durante la substanciación del procedimiento de verificación administrativa en materia de Desarrollo Urbano iniciado para el predio de interés, a fin de que se impongan las medidas de seguridad y/o sanciones aplicables, considerando la demolición del nivel excedente; así como informar a esta Entidad el resultado de dicho procedimiento, enviando copia de la Resolución Administrativa que al efecto sea emitida.-----



CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-834-SOT-232

La presente resolución, únicamente se circscribe 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, 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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

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. -----