

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **29 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 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-2025-4507-SOT-1424, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

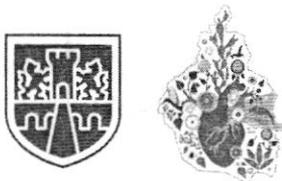
En fecha 07 de julio de 2025, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de construcción (ampliación), por los trabajos que se ejecutan en el predio ubicado en Calle Andador 2 de Caporal casa 40, colonia Narciso Mendoza y/o Villa Coapa, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de julio 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 y visita de verificación 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 materia de construcción (ampliación), como lo es: el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; 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: -----



1.- En materia de construcción (ampliación).

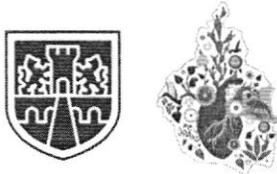
Sobre la materia, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, el artículo 47 menciona que el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo a construir, **ampliar**, reparar o modificar una obra o instalación, tienen la obligación 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. -----

Al respecto, el artículo 62 del citado Reglamento, refiere que para dar inicio a las obras contempladas en ese artículo, bastará con dar aviso a través de la Plataforma Digital, así mismo, en los casos que sea procedente, con el registro del Aviso, quedarán anotados los datos de la obra en el Carnet Digital del Director Responsable de Obra o del Corresponsable en Seguridad Estructural, a fin de dejar constancia de la responsiva otorgada. -----

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 el caso que nos ocupa, 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, así como el 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/seduvi/>), al predio ubicado en Calle Andador 2 de Caporal casa 40, colonia Narciso Mendoza y/o Villa Coapa, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----

En el caso que nos ocupa, se denunció la ampliación de una construcción sobre un área de uso común, sin que se exhiban los permisos correspondientes, como a continuación se muestra:-----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424

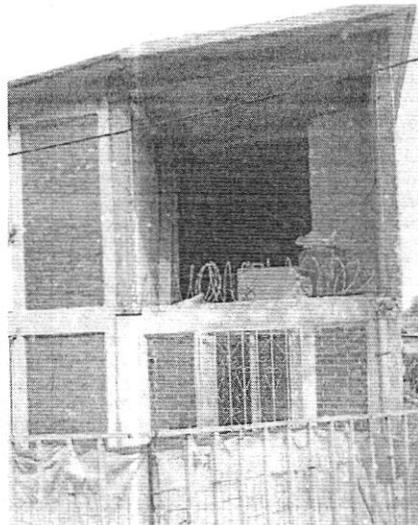
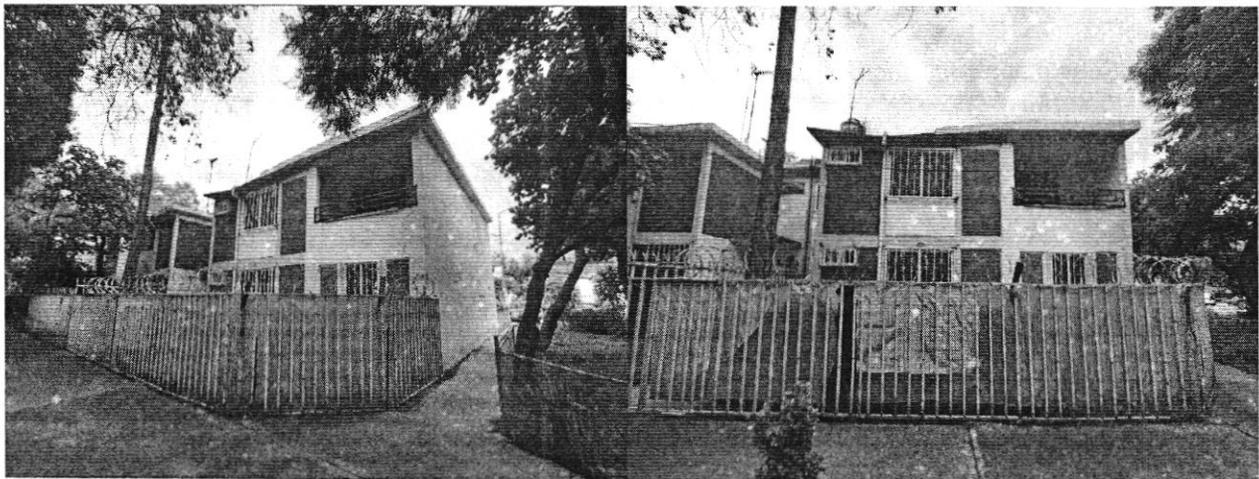
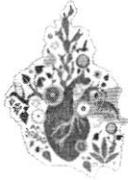


Imagen enviada por la
persona denunciante.

Al respecto, personal adscrito a esta Entidad, 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 desde vía pública se observó la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente de dos niveles a base de muros de tabique, traveses y columnas de concreto, así como en el lado noreste del predio se observó el desplante de un muro de block macizo, columnas y traveses de concreto, dicha ampliación por sus características físicas es de reciente ejecución, como se muestra a continuación:-----



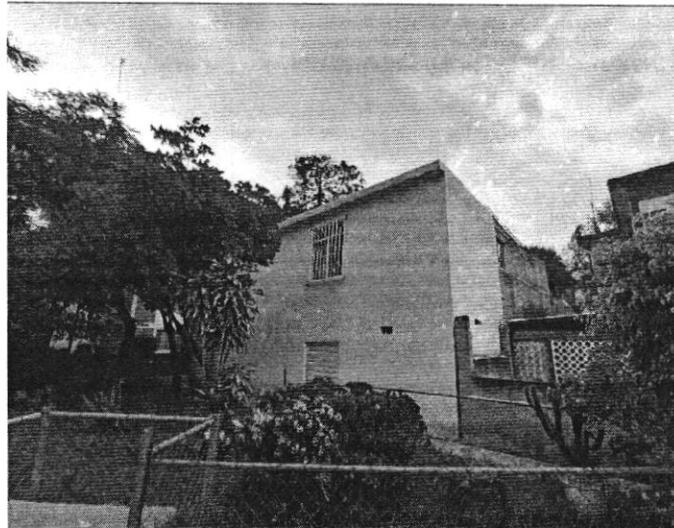


PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424



Agosto 2025

Reconocimiento de hechos realizado por personal PAOT

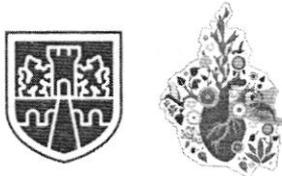
Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-08868-2025, dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra, mediante el cual se hizo de su conocimiento la denuncia que por esta vía se resuelve, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de los trabajos que realiza.-----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del inmueble, ingresó escrito ante esta Entidad en el que realizó diversas manifestaciones, entre otras, la siguiente, sin que anexara documentales que acreditaran la legalidad de la obra: -----

"(...) Cabe mencionar que la presente obra atiende a un "PROYECTO PARA BIENESTAR DE LA COMUNIDAD Y DE BUENA VECINDAD, A EFECTO DE QUE LA BASURA QUE SE TIRA EN ÑA VÍA VÍA PÚBLICA SEA RECOLECTADA EN ESTA OBRA, MISMA QUE NO EXCEDE DE 10.00 M2, POR LO CUAL DEBERÁ DE APLICARSE EL ARTÍCULO 62 DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA LA CIUDAD DE MÉXICO Y QUE SE ENCUENTRA VIGENTE PARA LA ALCALDÍA TLALPAN, YA QUE LA MISMA LE CORRESPONDE EN LA ZONIFICACIÓN DE H/2/40/MB, DE USO HABITACIONAL, MISMA QUE INCLUYE DOS NIVELES MÁXIMOS DE CONSTRUCCIÓN Y 40% MÍNIMO DE ÁREA LIBRE, CON UNA DENSIDAD MB: DE MUY BAJA DENSIDAD Y PARA UNA VIVIENDA POR CADA 200 M2 DE TERRENO

(...)

LA PEQUEÑA OBRA QUE SE INVESTIGA, YA QUE LA MISMA ATIENE A UN BENEFICIO SOCIAL Y COMÚN PARA EFECTO DE MITIGAR LA CONTAMINACIÓN A TRAVÉS DE LA BASURA QUE



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424

LOS COLINDANTES TIRAN DE MANERA DESMESURADA, YA QUE SE CREAN FOCOS DE INFECCIÓN Y SE COMIENZAN A CREAR LO QUE DENOMINAMOS LA FAUNA NOCIVA (...)

A efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, mediante oficio PAOT-05-300/300-08745-2025, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informara si cuenta con algún trámite y/o documentación que acreditara 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 realizara la visita de verificación correspondiente. -----

Al respecto, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1769/2025, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, informó que después de una búsqueda en sus archivos **no localizó** ningún antecedente respecto a lo solicitado; por lo que, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1770/2025, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentara en el predio de interés procedimiento de verificación administrativa en materia de obra. -----

Del mismo modo, mediante oficio PAOT-05-300/300-10200-2025, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentara visita de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, toda vez que los trabajos ejecutados no contaron con la Manifestación de Construcción correspondiente, así como llevar a cabo la recuperación de la vía pública de conformidad con los artículos 11 fracción I y 15 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----

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 consulta en la herramienta de libre acceso StreetView de Google Maps, así como en imágenes obtenidas del reconocimiento de hechos realizado por el personal actuante, identificando que en **diciembre de 2021**, en el predio objeto de denuncia se observa un cuerpo constructivo preexistente, así como una reja blanca instalada a apróx. 2.50 metros del mismo; mientras que en **septiembre de 2024**, dicha reja fue sustituida por muro de block macizo y castillos, mismos que se observan aún con cimbra. Ahora bien, para **agosto de 2025**, fecha en la que se realizó reconocimiento de hechos por personal de esta Subprocuraduría, se observó la ampliación del cuerpo constructivo preexistente de dos niveles, el cual se encuentra desplantado al límite de donde anteriormente se -----



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

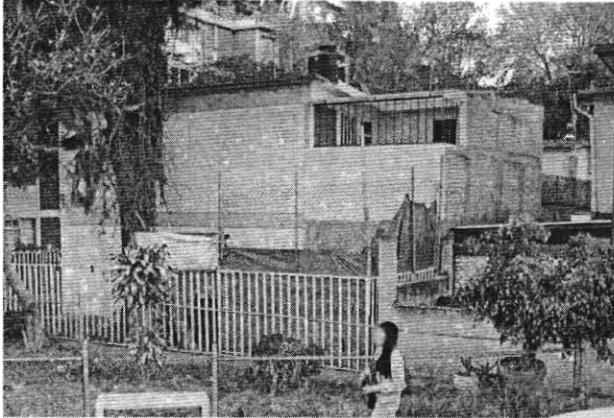
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424

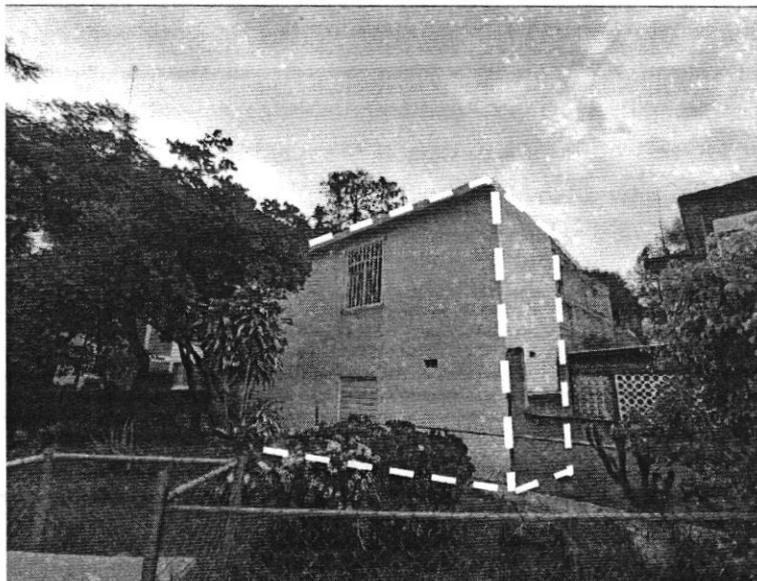
encontraba la reja, dicho cuerpo cuenta con una ventana y puerta de acceso, como se muestra a continuación: -----



Diciembre de 2021. Fuente: StreetView de Google Maps

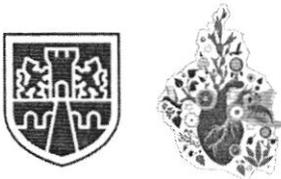


Septiembre de 2024. Fuente: StreetView de Google Maps



Agosto de 2025. Fuente: Reconocimiento de Hechos PAOT

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Andador 2 de Caporal casa 40, colonia Narciso Mendoza y/o Villa Coapa, Alcaldía Tlalpan, se ejecutó la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente de dos niveles, sin que para ello se contara con el Registro de Manifestación correspondiente de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----



Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10200-2025, así como por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de esa Alcaldía, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1770/2025, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

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 objeto de denuncia, ubicado en Calle Andador 2 de Caporal casa 40, colonia Narciso Mendoza y/o Villa Coapa, 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 aplica la zonificación **H 2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Muy Baja, una vivienda cada 200 m² de terreno). -----
2. De las diligencias realizadas por personal de esta Entidad, se constató la ejecución de trabajos de construcción consistentes en la ampliación de un cuerpo constructivo preexistente de dos niveles, sin que para ello se contara con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente de conformidad con el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. -----
3. La Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de la Alcaldía Tlalpan, informó que **no localizó** antecedente de documentales que acrediten la legalidad de los trabajos que se realizan en el predio de interés, por lo que mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1770/2025, solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar en el predio de interés procedimiento de verificación administrativa en materia de obra. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el resultado del procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción solicitado por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-10200-2025, así como por la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de esa Alcaldía, mediante oficio DGODU/DDU/SPML/1770/2025, las medidas cautelares y de seguridad y/o sanciones que



PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CIUDAD DE MÉXICO

CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

EXPEDIENTE: PAOT-2025-4507-SOT-1424

resultaron procedentes, así como remitir a esta Entidad copia de la resolución administrativa que al efecto se haya emitido -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno 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. -----

BGM/BASO