

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 AGO 2026

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 VI, 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, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2026-2129-SOT-729, relacionado con la denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

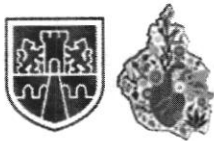
ANTECEDENTES

En fecha 9 de abril de 2026, 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, normatividad aplicable al momento de presentación de la denuncia, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Entidad, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, por las actividades de construcción que se realizan en el inmueble ubicado en **Calle Pinares número 16, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan**; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de abril de 2026. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos denunciados, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante de dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, VIII, IX y X 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 las materias de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) y factibilidad de servicios, como son: La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y su Reglamento, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

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) y construcción.

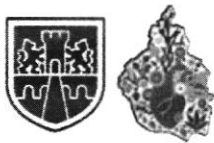
El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece que, las disposiciones de dicha Ley, son de orden público e interés general y social, y tiene por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de 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. -----

Ahora bien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de referencia, el ordenamiento territorial es el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la distribución de los usos, destinos y reservas del suelo de la Ciudad de México con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes, la zonificación y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de imagen y paisaje urbano, de equipamiento urbano, de impacto urbano o urbano-ambiental. -----

En este sentido, dentro de las disposiciones de ordenamiento territorial se encuentran los Programas Delegacionales y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, los cuales, de conformidad con los artículos 3 fracción XXV y 33 fracciones II y III de la citada Ley, se definen como los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano de una Delegación del Distrito Federal, actualmente Alcaldía de la Ciudad de México, o de un área específica con condiciones particulares, los que a su vez, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 fracción V del referido ordenamiento, contendrán, entre otros requisitos, la clasificación del uso del suelo urbano, y para el caso del suelo de conservación, se estará a lo establecido en el Programa General de Ordenamiento Ecológico de la Ciudad de México. -----

Es decir, es en dichos Programas, en los que se establece la zonificación y normas de ordenación aplicables a los predios que se ubican dentro de su circunscripción. -----

En relación con lo anterior, el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal (ahora 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. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

En materia de construcción, el artículo 1° del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, ahora Ciudad de México, establece que las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Los proyectos ejecutivos de obra, las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación, instalación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio de la Ciudad de México, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; este Reglamento; las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, incluyendo las de impacto ambiental, sustentabilidad, movilidad y protección civil.-----

Por su parte, el artículo 47 del referido ordenamiento, prevé que **para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación el propietario, poseedor del inmueble o en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de obra, tienen la obligación de registrar la Manifestación de Construcción correspondiente.** -----

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.0m2 de terreno). -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de julio de 2026, se constató un predio delimitado por muros de mampostería así como un acceso peatonal y uno vehicular en donde se encontraba colocado un sello de clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa; por un resquicio se observó al interior del predio, donde se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo a base de elementos de concreto armado (trabes y castillos) de hasta el momento dos niveles de altura, así como montículos de arena y grava, sin advertir trabajos de construcción. -----

Por lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones y aportar pruebas, se giró oficio número PAOT-05-300/300-4269-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Al respecto, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-4416-2026, de fecha 18 de mayo de 2026, solicitó a la Subdirección de Ventanilla Única de Trámites de la Alcaldía Tlalpan informar si dentro de sus registros cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio denunciado. Al respecto, mediante oficio

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Coyoacán, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

número AT/DCESAC/SVUT/0540/2026, de fecha 25 de mayo de 2026, dicha Subdirección informó que de una búsqueda en sus registros, no localizó registro de ingreso de algún trámite en materia de construcción para el domicilio denunciado. -----

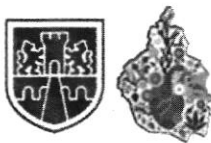
Por su parte, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4417-2026, de fecha 18 de mayo de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si dentro de sus archivos cuenta con Registro de Manifestación de Construcción o documento alguno que acredite trabajos de construcción en el domicilio denunciado. Al respecto, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de dicha Alcaldía, informó mediante oficio número DGODU/DDU/SPML/0983/2026, de fecha 26 de mayo de 2026, que de una búsqueda realizada en sus bases de datos y archivos, no cuenta con antecedentes alguno con motivo de Registro de Manifestación de Construcción para el domicilio denunciado. -----

Por lo anterior, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4422-2026, de fecha 18 de mayo de 2026, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con antecedentes de procedimiento en materia de construcción para el predio denunciado y en caso de no contar con dicha información, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio denunciado. Al respecto, mediante oficio número AT/DGAJyG/DJ/SCI/613/2026, de fecha 25 de mayo de 2026, la Subdirección de Calificación de Infracciones en la Alcaldía Tlalpan, informó que de una revisión en sus archivos, localizó procedimiento administrativo instaurado para el predio denunciado, en el que impuso como medida de seguridad sellos de clausura ante la reiterada oposición para ejecutar la visita de verificación, procedimiento que se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 09 de julio de 2026, en el predio denunciado se ejecutan actividades de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo sin que cuente con Registro de Manifestación de Construcción ante la alcaldía Tlalpan; situación que corroboró dicha Alcaldía, por lo que dichos trabajos incumplen lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos de construcción que se ejecutan cuente con Registro de Manifestación de Construcción vigente y cumplan con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----

Medellín 202, piso quinto, Colonia Roma Sur, Alcaldía Coyoacán, C.P. 06000, Ciudad de México
paot.mx T. 5265 0780 ext 13621



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

2. En materia de factibilidad de servicios

El artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México vigente, dispone que la Secretaría de Gestión Integral del Agua de la Ciudad de México, dictaminará la factibilidad de otorgamiento del servicio a nuevos fraccionamientos, conjuntos habitacionales, comerciales, industriales, mixtos o de otro uso, así como en los casos de ampliación o modificación del uso o destino de inmuebles, considerando la disponibilidad del agua y de la infraestructura para su prestación. -----

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fecha 09 de julio de 2026, se constató un predio delimitado por muros de mampostería así como un acceso peatonal y uno vehicular en donde se encontraba colocado un sello de clausura impuesto por el Instituto de Verificación Administrativa; por un resquicio se observó al interior del predio, donde se advirtió el desplante de un cuerpo constructivo a base de elementos de concreto armado (trabes y castillos), así como montículos de arena y grava, sin advertir trabajos de construcción. -----

Por lo anterior, a efecto de garantizar el derecho de los particulares y con el fin de que se tenga oportunidad de realizar manifestaciones y aportar pruebas, se giró oficio número PAOT-05-300/300-4269-2026, de fecha 15 de mayo de 2026, al Director Responsable de Obra, propietario, poseedor, y/o encargado del inmueble denunciado; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio número PAOT-05-300/300-4705-2026, a la Coordinación de Sustentabilidad Hídrica de Nuevas Construcciones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, informar si emitió dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje. Al respecto, mediante oficio número GCDMX-SEGIAGUA-SPP-DPI-CSHNC-08255/SPP/2026, de fecha 29 de mayo de 2026, dicha Coordinación informó que de una búsqueda en sus archivos no localizó antecedente alguno de solicitud para el trámite de dictamen de factibilidad de dotación de los servicios hidráulicos para el domicilio denunciado. -----

En conclusión, la obra nueva que se ejecuta en el predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios hídricos emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

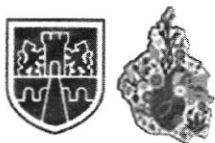
EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

Corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Cabe señalar que del 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 402 y 403 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en calle en **Calle Pinares número 16, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.0m2 de terreno). -----
2. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 09 de julio de 2026, en el predio denunciado se ejecutan actividades de construcción consistentes en el desplante de un cuerpo constructivo sin que cuente con Registro de Manifestación de Construcción ante la alcaldía Tlalpan; situación que corroboró dicha Alcaldía, por lo que dichos trabajos incumplen lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----
3. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que los trabajos de construcción que se ejecutan cuente con Registro de Manifestación de Construcción vigente y cumplan con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, de ser el caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
4. La obra nueva que se ejecuta en el predio investigado no cuenta con dictamen de factibilidad de servicios hídricos emitido por la Secretaría de Gestión Integral del Agua, incumpliendo con lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley del Derecho al Acceso, Disposición y Saneamiento del Agua de la Ciudad de México. -----



**GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO**
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2026-2129-SOT-729

5. Corresponde a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua, instrumentar visita de inspección a las tomas de agua potable y descargas al drenaje a al predio investigado, y determinar lo que conforme a derecho proceda. -

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

----- **RESUELVE** -----

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan y a la Dirección de Servicios de Campo, Verificación y Conexiones de la Secretaría de Gestión Integral del Agua. -----

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 la Biol. Zenia María Saavedra Díaz, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SSJ/PRVE/JHP