



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 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-2025-2520-SOT-784, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

#### ANTECEDENTES

Con fecha 15 de abril 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación y publicitación vecinal), construcción (obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (disposición de residuos de manejo especial), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle 1er Carril de Alfafares número 30, Colonia Granjas Coapa y/o Magistral Coapa, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante el Acuerdo de fecha 30 de abril de 2025.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, IV Bis, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 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 y publicitación vecinal), construcción (obra nueva), conservación patrimonial y ambiental (disposición de residuos de manejo especial), como lo son: el Programa Delegacional



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784**

de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias para el Proyecto Arquitectónico, así como la Ley de Residuos Sólidos, y la Ley Ambiental, ambos de la Ciudad de México. -----

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 publicitación vecinal), construcción (obra nueva) y conservación patrimonial.**

El artículo primero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 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, el artículo 43 de la citada Ley prevé que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

En ese orden de ideas, el artículo 94 Quater de la Ley mencionada, establece que previo a registrar una Manifestación de Construcción, se debe obtener la Constancia de Publicitación Vecinal y debe anexarse al mismo Registro. Es importante señalar que el Procedimiento de Publicitación Vecinal es un requisito indispensable para la procedencia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B o C, funge como herramienta preventiva de conflictos y/o afectaciones a la ciudadanía y el entorno urbano; se tramita ante la Alcaldía que corresponda a la ubicación del predio bajo el procedimiento y requisitos correspondientes, lo anterior de conformidad con lo establecido en el artículo 94 Bis de la misma Ley. En este sentido, el propietario o poseedor del predio o inmueble, así como el Director Responsable de Obra y los Corresponsables deberán sujetarse al procedimiento de publicitación vecinal previo a la solicitud del Registro de Manifestación de Construcción y obtener la Constancia de Publicitación Vecinal, por lo que como quedó referido no procederá la tramitación de dicho Registro hasta en tanto no se haya agotado el procedimiento de publicitación vecinal, de conformidad con los artículos 94 Ter y 94 Quater de la multicitada Ley. -



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, prevé que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, el inmueble objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, el predio referido no es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por otra parte, tampoco se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, ni de las Zonas de Monumentos Históricos. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por un muro de mampostería y un acceso en donde se exhibe la nomenclatura "30", al interior se advirtió el desplante de dos cuerpos constructivos conformados por 3 niveles de altura en etapa de acabados, sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción ni de la Constancia de Publicitación Vecinal. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del predio objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se realizan en el predio investigado. -----

En respuesta al citado requerimiento, tres personas quienes se ostentaron como propietarias del inmueble objeto de investigación, presentaron escrito en fecha 13 de junio de 2025 ante esta Procuraduría, mediante el cual realizaron diversas manifestaciones sin aportar alguna documental que acredite los trabajos de obra. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

Al respecto, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5779-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Subdirección de Ventanilla Única de Tramites de la Alcaldía Tlalpan informar si se ingresó a través de la Ventanilla Única la solicitud de Constancia de Publicitación Vecinal, así como el Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado. En este sentido, mediante el oficio numero AT/DCESAC/SVUT/0551/2025, dicha Subdirección informó que no cuenta con antecedente alguno de trámites para el predio investigado. -----

Asimismo, esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5778-2025 a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la referida Alcaldía, informar si cuenta con la Constancia de Publicitación Vecinal y Registro de Manifestación de Construcción para el predio investigado. Al respecto, mediante el oficio número DGODU/DDU/SPML/1288/2025, la Subdirección de Permisos, Manifestaciones y Licencias de dicha Alcaldía informó que no cuenta con antecedente alguno para el predio investigado. -----

En consecuencia, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5577-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la multicitada Alcaldía, instrumentar visita de verificación en materia de construcción al predio investigado, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta a lo solicitado por dicha autoridad.

En conclusión, los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado, consistentes en la edificación de dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Por otra parte, si bien los cuerpos constructivos no contravienen la zonificación aplicable **H/3/40/MB**, lo cierto es que no cuentan con la Constancia de Publicitación Vecinal expedida por la Alcaldía Tlalpan, contraviniendo los artículos 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado del procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, por cuanto hace al cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5577-2025. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

**2.-En materia ambiental (manejo de residuos).**

De conformidad con artículo 26 fracción II de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, dispone que, para obtener autorización en materia de impacto ambiental, los interesados, previamente al inicio de cualquier obra o actividad, deberán presentar ante la Secretaría del medio Ambiente de la Ciudad de México, el estudio de impacto ambiental en la modalidad que corresponda, el cual deberá contener, entre otros, **el programa para el manejo de residuos**, tanto en la construcción y montaje como durante la operación o desarrollo de la actividad; y, en su caso el programa para el abandono de las obras o el cese de las actividades. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató al interior el desplante de dos cuerpos constructivos conformados por 3 niveles de altura en etapa de acabados así como trabajadores de obra, sin constatar material de obra o residuos de manejo especial de la obra sobre la vía pública. -----

No obstante a lo anterior, a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, mediante el oficio número PAOT-05-300/300-05642-2025, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si expidió Autorización en materia de impacto ambiental para el predio investigado. Al respecto, mediante el oficio número SEDEMA/DGEIRA/SAJAOC/005370/2025, dicha Dirección informó que no cuenta con antecedente alguno de Autorización en materia de impacto ambiental para el predio investigado. -----

En conclusión, no se constató manejo de residuos de la construcción procedentes de las actividades de obra que se ejecutan en el inmueble investigado, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 fracción II de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, previamente al inicio de cualquier obra o actividad, deberán presentar ante la Secretaría del medio Ambiente de la Ciudad de México, el estudio de impacto ambiental, el cual de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de dicha Secretaría no tiene, contraviniendo lo dispuesto en dicha normatividad. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de ser procedente realizar acciones de inspección y vigilancia al predio investigado, por no contar con Autorización en materia de impacto ambiental, en su caso, imponer las sanciones procedentes, y una vez que emita resolución administrativa para dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----

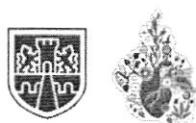
Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II, 402 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 1er Carril de Alfalfa número 30, Colonia Granjas Coapa y/o Magistral Coapa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% de área libre, densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de terreno). -----

Adicionalmente, el predio referido no es afecto al patrimonio cultural urbano de valor histórico por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, ni de valor artístico por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, ni de valor patrimonial por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México; por otra parte, tampoco se encuentra dentro de los polígonos de Área de Conservación Patrimonial, ni de las Zonas de Monumentos Históricos. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por un muro de mampostería y un acceso en donde se exhibe la nomenclatura "30", al interior de advirtió el desplante de dos cuerpos constructivos conformados por 3 niveles de altura en etapa de acabados, sin exhibir lona con datos de la manifestación de construcción ni de la Constancia de Publicitación Vecinal.



EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784

3. Los trabajos de obra que se ejecutan en el predio investigado, consistentes en la edificación de dos cuerpos constructivos de 3 niveles de altura, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Por otra parte, si bien los cuerpos constructivos no contravienen la zonificación aplicable **H/3/40/MB**, lo cierto es que no cuentan con la Constancia de Publicitación Vecinal expedida por la Alcaldía Tlalpan, contraviniendo los artículos 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado del procedimiento administrativo de visita de verificación en materia de construcción para el predio investigado, por cuanto hace al cumplimiento de los requisitos previstos en los artículos 47 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, así como 94 Ter y 94 Quater de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, solicitada mediante el oficio número PAOT-05-300/300-5577-2025. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató al interior el desplante de dos cuerpos constructivos conformados por 3 niveles de altura en etapa de acabados así como trabajadores de obra, sin constatar material de obra o residuos de manejo especial de la obra sobre la vía pública.
6. No se constató manejo de residuos de la construcción procedentes de las actividades de obra que se ejecutan en el inmueble investigado, sin embargo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 26 fracción II de la Ley Ambiental para la Ciudad de México, previamente al inicio de cualquier obra o actividad, deberán presentar ante la Secretaría del medio Ambiente de la Ciudad de México, el estudio de impacto ambiental, el cual de acuerdo a lo informado por la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de dicha Secretaría no tiene, contraviniendo lo dispuesto en dicha normatividad. -----
7. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, de ser procedente realizar acciones de inspección y vigilancia al predio investigado, por no contar con Autorización en materia de impacto ambiental, en su caso, imponer las sanciones procedentes, y una vez que emita resolución administrativa para dicho procedimiento, remitir copia de la misma. -----



CIUDAD DE MÉXICO  
CAPITAL DE LA TRANSFORMACIÓN

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

**EXPEDIENTE: PAOT-2025-2520-SOT-784**

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

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

**R E S U E L V E**

**PRIMERO.-** Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, 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 Alcaldía Tlalpan, y a la Secretaría del Medio Ambiente 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 de 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.

SSJ/PRVE/JGP