



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6400-SOT-1425

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 AGO 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-6400-SOT-1425, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 07 de diciembre de 2021, 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 construcción (demolición y obra nueva) por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle Hacienda Totoapan número 31, Colonia Prado Coapa 2da Sección, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 06 de enero de 2022.

Para la atención de la denuncia, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas 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, V, 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 la materia de construcción (demolición y obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de construcción (demolición y obra nueva)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron actividades de demolición, sin embargo se constató que se edificó recientemente un inmueble de 3 niveles de altura, el ultimo nivel se encuentra remetido y en su frente se instaló una estructura metálica, durante la diligencia se observaron trabajadores realizando trabajos de acabados, no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción.



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6400-SOT-1425

En este sentido, 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*; en fecha 23 de agosto de 2022, se realizó la consulta al Google Earth, vía Internet (<https://earth.google.com/web/>), en el que se localizaron imágenes aéreas, con antigüedad de tres años del predio denunciado, se observó un inmueble preexistente de 2 niveles. Acta circunstanciada que tiene el carácter de documental pública y que se valora en términos de los artículos 327 fracción II y 402 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Lo anterior, en contraste con lo constatado en los reconocimientos de hechos, se observó que se realizaron trabajos de demolición del inmueble preexistente y de construcción (obra nueva) de un cuerpo constructivo de 3 niveles, tal y como se muestra en las siguientes imágenes. -----



Vista aérea del predio denunciado
(Fuente Google Earth, año 2019).



Vista aérea del predio denunciado
(Fuente Reconocimiento de hechos 12 de abril de 2022).

Derivado de lo anterior, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de obra del inmueble objeto de investigación; a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio, mediante escrito de fecha 22 de abril de 2022, manifestó lo siguiente: -----

“(...) me permito manifestar y hacer de su conocimiento que en el predio en comento se están llevando a cabo trabajos de remodelación sin la afectación de elementos estructurales, asimismo le informamos a esa Honorable Subprocuraduría Ambiental que ya se está realizando obtención del trámite y/o permiso con la Alcaldía Tlalpan respecto de los trabajos realizados en el predio de mérito (...)” (sic). -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten los trabajos de construcción realizados en el predio investigado. Al respecto, dicha Unidad Administrativa informó que de una búsqueda en los archivos y controles de gestión no se



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6400-SOT-1425

encontraron antecedentes de la información solicitada, por lo que giro oficio DGPDU/DDU/0687/2022, de fecha 06 de julio de 2022, a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía a efecto de que realice visita de verificación administrativa en el predio investigado. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan informar si cuenta con procedimiento administrativo para el predio investigado, en su caso proporcionar copia de la resolución administrativa, en caso contrario, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva), así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, sin que a la fecha de la emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Es importante señalar que de conformidad con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, **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.** -----

Asimismo, de conformidad con los artículos 55 y 57 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México **la licencia de construcción especial** es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, **demoler** o desmantelar una obra o instalación. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutaron en el predio investigado correspondieron a la demolición del inmueble preexistente así como a la edificación de un cuerpo constructivo de 3 niveles, no cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 y 55 del Reglamento en comento. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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 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 Hacienda Totoapan número 31, Colonia Prado Coapa 2da Sección, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja: una vivienda a cada 200 m²), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron de demolición, sin embargo se constató que se edificó recientemente un inmueble de 3 niveles de altura, el ultimo nivel se encuentra remetido y en su frente se instaló una estructura metálica, durante la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-6400-SOT-1425

diligencia se observaron trabajadores realizando trabajos de acabados, no exhibía letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción. -----

3. Los trabajos de construcción (demolición y obra nueva) que se ejecutaron en el predio investigado correspondieron a la demolición del inmueble preexistente así como a la edificación de un cuerpo constructivo de 3 niveles, no cuentan con Licencia de Construcción Especial en su modalidad de demolición ni Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple con lo dispuesto en el artículo 47 y 55 del Reglamento en comento. -----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, instrumentar la visita de verificación en materia de construcción (demolición y obra nueva) solicitada, por los trabajos que se realizan en el predio investigado, así como imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

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. -----

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, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/WRB/IHG