



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 JUL 2024

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I, XI y XIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-924-SOT-381 y acumulado PAOT-2019-1098-SOT-443, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fechas del 08 y 21 de marzo de 2019, dos personas 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunciaron ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos [cascajo]) y protección civil (riesgo), por la actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Camino Real s/n, Colonia San Agustín, Alcaldía Tláhuac, las cuales fueron admitidas mediante Acuerdos de fechas 28 de marzo y 08 de abril del 2019, respectivamente.

Para la atención de la denuncia presentada, se notificó oficio al responsable de los hechos denunciados, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva), ambiental (ruido y disposición inadecuada de residuos sólidos [cascajo]) y protección civil (riesgo), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación: niveles), por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

México, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Gestión Integral de Riesgo y Protección Civil y el Reglamento de Construcciones todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.

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: niveles), construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo).

De conformidad con el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI) <http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/> y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, el predio ubicado en Calle Camino Real s/n, Colonia San Agustín, Alcaldía Tláhuac, se localiza en suelo de conservación y le aplica la zonificación **HR/2/30/R** (Habitacional Rural con Comercios y Servicios, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, número de viviendas permitidas: 1 vivienda por cada 500 m² o 1,000 m² de terreno).

Información General		Ubicación del Predio				
<p>Cuenta Catastral</p> <p>Dirección</p> <p>Calle y Número:</p> <p>Colonias: SAN AGUSTIN</p> <p>Código Postal: 13508</p> <p>Superficie del Predio: 7015 m²</p>						
<p>"VERSIÓN DE DIVULGACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>		<p>2009 © ciudadmx, seduvi</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Predio Seleccionado</p> <p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>				
Zonificación						
Uso del Suelo	Niveles	Altura	Nº. Área Libre	Nº. min. Viviendas	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Rural con Comercios y Servicios (ver tabla de U's)	2	20	0	1	1,000.0 m ² de terreno o lo que indique el Programa correspondiente	7

Sobre el particular, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en el predio ubicado en Calle Camino Real s/n, Colonia San Agustín, Alcaldía Tláhuac, con la finalidad de realizar los reconocimientos de los hechos denunciados, diligencias de las cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes, en la que se hizo constar que desde vía pública en la primer diligencia se observó un predio delimitado por muro perimetral de piedra brasa, en el extremo oriente colinda con un DIF y en el extremo poniente con un inmueble de 2 niveles con 80% de avance, con 3 locales comerciales de los cuales uno tiene el giro de refacciones automotrices, en el último reconocimiento de hechos se constató que el inmueble de dos

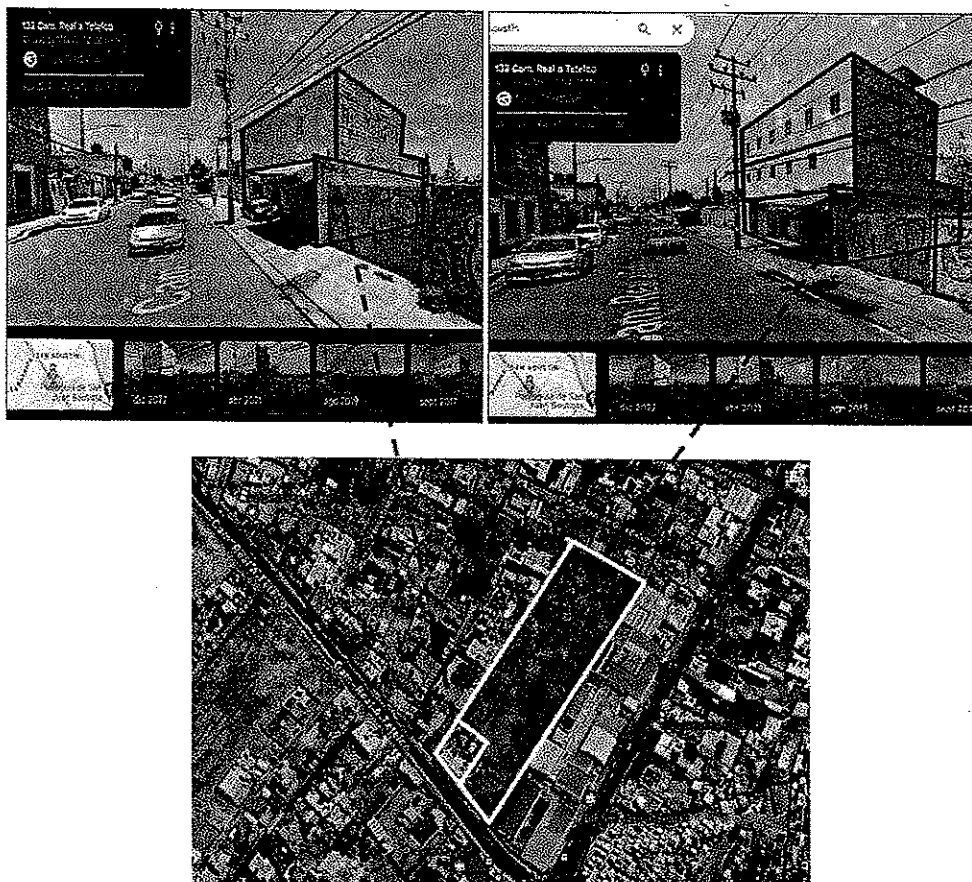


EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

niveles principalmente constatado cuenta con una ampliación de un tercer nivel, totalmente edificado y habitado parcialmente. Aunado a lo anterior, al interior del predio denunciado se constató que existen montículos de residuos de la construcción (cascajo), no se percibieron trabajos de construcción, maquinaria ni emisiones sonoras provenientes del interior.

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría notificó el oficio PAOT-05-300/300-2681-2019 dirigido al representante legal, propietario, poseedor y/o responsable, con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara su legalidad de la obra en ejecución, sin que a la fecha se haya atendido el requerimiento.

Por otro lado, 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, 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 de la Ciudad de México, 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 a la herramienta electrónica Google Maps (Street View) localizando imágenes a pie de calle del predio objeto de investigación donde se puede observar para agosto de 2019 una construcción de dos niveles de altura con locales comerciales en el primer nivel la cual se desplanta al interior del predio objeto de investigación, y para el año 2021 se observa la misma construcción con tres niveles de altura, totalmente edificado, como a continuación se muestra:



Fuente: Google Maps



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

En ese sentido, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación). En respuesta la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/DVMAC/1294/2020, remitió el oficio PAOT-05-300/300-0864-2020, a efecto de que en el ámbito de sus atribuciones practique verificación administrativa en el predio de interés, en razón de que el artículo 53 apartado B, Numeral 3, inciso A) Fracción 22 de la Constitución Política de la Ciudad de México y el artículo 14, apartado B, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, establece que será la Alcaldía la autoridad competente en materia de Construcciones y edificaciones.-----

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con algún trámite y/o permiso para algún proyecto constructivo en el sitio denunciado, en caso negativo solicitar a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa Alcaldía, instrumentar procedimiento de verificación en materia de construcción e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan, con motivo de la obra de dos viles que se identificó. -----

En respuesta, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informó que de una búsqueda correspondiente en los archivos de esa Dirección General no localizó antecedentes para el predio en mención.-----

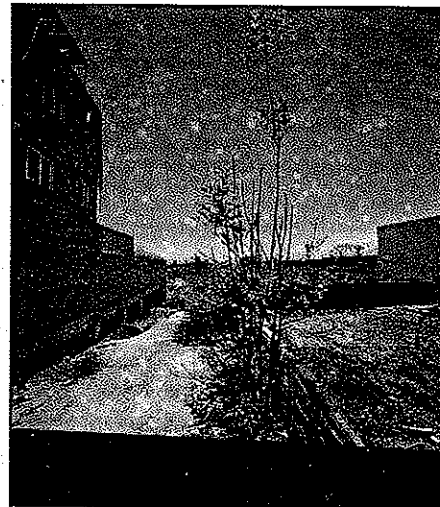
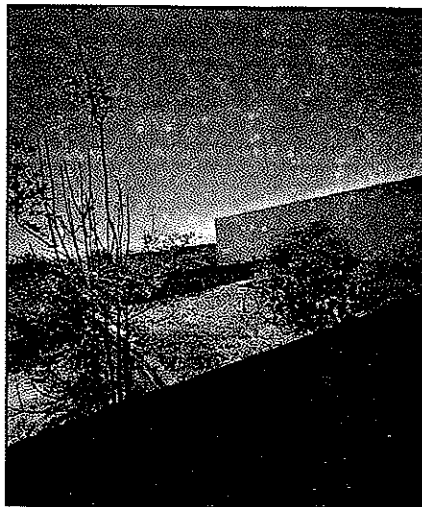
Aunado a lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac, realizar las acciones de verificación en materia de construcción e imponer en su caso las medidas precautorias y sanciones procedentes, requerimiento que no ha sido atendido a la emisión del presente instrumento.-----

Por cuanto hace en materia de Protección Civil, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tláhuac, realizar evaluación en materia de Protección Civil (riesgo), por la existencia de residuos de la construcción (cascajo), los cuales aparentemente se encuentran recargados en las bardas de los predios colindantes, de ser el caso realizar las acciones procedentes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes, informando a esta Entidad el resultado de su actuación, requerimiento que no ha sido desahogado a la emisión del presente instrumento.-----

Ahora bien, del último reconocimiento de hechos realizado por el personal de esta Entidad, se observó que el predio cuenta con barda perimetral de piedra brasa, al interior se observó que la mayor parte prevalece a cielo abierto, esta baldío y ha crecido hierba y maleza por intemperismo, identificando que el inmueble de 2 niveles que inicialmente se observó, actualmente cuenta con 3 niveles de altura habitada parcialmente. Durante la diligencia no se constató la disposición inadecuada de residuos sólidos, trabajos de construcción, maquinaria, trabajadores, ni material, como a continuación se muestra: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443



En conclusión, en el predio denunciado preexistía una construcción de 2 niveles, de los cuales el segundo nivel se encontraba en obra gris, misma que se amplió hasta contar con 3 niveles en la actualidad la cual se encuentra habitada parcialmente, sin que para ello el responsable haya presentado alguna documental que acreditara su legalidad, aunado a que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informó que no se contó con Registro de Manifestación de Construcción para la obra denunciada, existiendo incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, en caso de que el responsable de la obra ejecutada pretenda regularizarla, negar cualquier trámite hasta en tanto no se constate que la misma se ajuste a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, así como que se reúnan todos los requisitos previstos a la normatividad aplicable.-----

En ese sentido, corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada por esta Subprocuraduría, por cuanto hace a la ampliación del inmueble ubicado en el costado poniente del predio, toda vez que se llevó a cabo sin el Registro de Manifestación de Construcción y excede por 1 el número de niveles permitidos, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----

Asimismo, corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de constatar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tláhuac, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las normas de orden público e interés general.-----

Finalmente, corresponde a la Dirección de Protección Civil, enviar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Entidad, por cuanto hace a la acumulación de residuos de la construcción, a efecto de constatar que no se localice recargado en los muros de los predios colindantes, de ser el caso realizar las acciones correspondientes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

2.-En materia de ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos (cascajo) y ruido).-----

De las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que el predio denunciado tiene una superficie de 7,410 m², en su interior se depositaron residuos de la construcción con una superficie aproximada de 4,857.77 m², con un volumen total de 3,400.44 m³, los cuales están constituidos en su mayoría por tierra de excavación y menor proporción de piedra; adicionalmente existe una construcción de 3 niveles que se localiza dentro del polígono del predio y una barda perimetral al interior de delimita un área.-----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por el personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató el incremento de residuos de la construcción (cascajo) al interior del predio, el terreno se encuentra a cielo abierto y al estar expuesto a la intemperie existe hierba y maleza, asimismo no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio relacionados con trabajos de construcción.-----

Por lo anterior, se tiene que en el predio se realizó la nivelación del terreno a base de residuos de la construcción, sin que dicho predio se esté utilizando para alguna actividad relacionada con la disposición inadecuada de residuos sólidos, se trata de un predio privado. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, se realiza de conformidad con los artículos 15 BIS 4 fracción XIII y 25 fracciones IV BIS y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracciones V y VI, 89 y 90 de su Reglamento de la Ley Orgánica citada. ---

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Camino Real s/n, Colonia San Agustín, Alcaldía Tláhuac, con cuenta catastral 070_191_02, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, le aplica la zonificación **HRC/2/30/R** (Habitacional Rural con Comercios y Servicios, 2 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, número de viviendas permitidas: 1 vivienda por cada 500 m² o 1,000 m² de terreno).-----
2. En materia de construcción, se tiene que el predio objeto de investigación se encuentra a la intemperie donde se puede constatar maleza y hierba crecida, existe una construcción que inicialmente contaba con dos niveles de altura y posteriormente se amplió un nivel más hasta quedar con 3 niveles la cual se encuentra habitada parcialmente, la ampliación no contó con Registro de Manifestación de Construcción, como informó la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, existiendo incumplimientos al artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
3. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de construcción, solicitada por esta Subprocuraduría, por cuanto hace a la ampliación del inmueble ubicado en el costado poniente del predio, toda vez que se llevó a cabo la ampliación de un nivel excedente, e imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho correspondan.-----
4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, en caso de que el responsable de la obra ejecutada pretenda regularizarla, negar cualquier trámite hasta en tanto no se constate que la misma se ajuste a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable, así como que se reúnan todos los requisitos previstos a la normatividad aplicable.-----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-924-SOT-381
ACUMULADO PAOT-2019-1098-SOT-443

5. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), a efecto de constatar que el proyecto realizado se ajuste a la superficie máxima de construcción, número de viviendas, superficie mínima de área libre y superficie de desplante, de conformidad con la zonificación prevista para el predio en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tláhuac, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las normas de orden público e interés general.
6. Corresponde a la Dirección de Protección Civil, enviar el resultado de la visita de inspección solicitada por esta Entidad, por cuanto hace a la acumulación de residuos de la construcción, a efecto de constatar que no se localice recargado en los muros de los predios colindantes, de ser el caso realizar las acciones correspondientes para evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes.
7. En materia ambiental, en el predio de interés se realizó la nivelación del terreno a base de residuos de la construcción, sin que dicho predio se esté utilizando para alguna actividad relacionada con la disposición inadecuada de residuos sólidos, toda vez que se trata de un predio privado.
8. Por cuanto hace al ruido, durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras provenientes del interior del predio generadas por trabajos de construcción, por lo que esta Subprocuraduría no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental (ruido).

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y a la Dirección de Protección Civil todas de la Alcaldía Tláhuac, para los fines 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.

IGP/JDNN/BASO

