



EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **27 AGO 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 y XI, 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-2019-203-SOT-80 relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de enero del 2019, 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 (obra nueva) y protección civil (riesgo), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Calle Teya manzana 397, lote 4, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 16 de enero del 2019. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se notificó oficio dirigido al responsable de los hechos que se investigan, se solicitó información y visita de verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones V, VI, VII y XI, 15 BIS 4 fracciones I, II, III, IV y V, 18, 25 fracciones I, II, III y IV y 25 Bis párrafos tercero y cuarto de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 59 y 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. -----

UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

La denuncia iniciada se admitió para el domicilio ubicado en Calle Teya manzana 397, lote 4, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan; no obstante, lo anterior, de las constancias que integran el



EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

expediente de interés se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el sitio ubicado en Calle Teya manzana, lote 5 y 6, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan. -----

Por lo anterior, en lo sucesivo se tendrá que el sitio de denuncia es el ubicado en Calle Teya manzana, lote 5 y 6, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan. -----

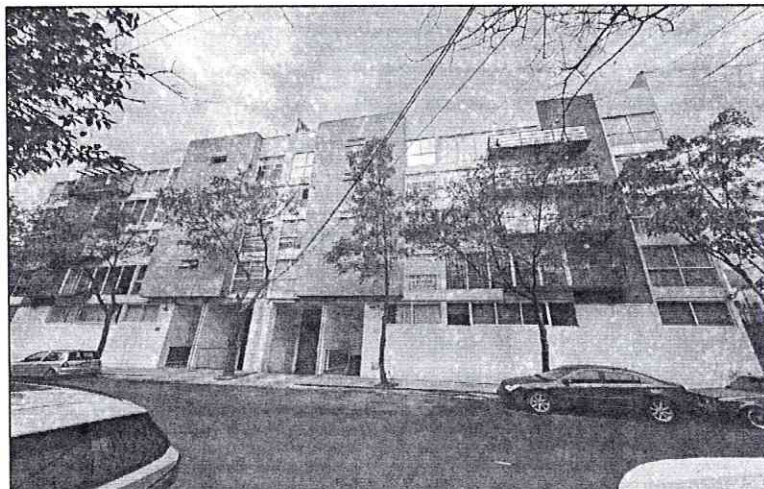
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley 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 en Tlalpan.-----

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

1.- En materia de construcción (obra nueva) y protección civil (riesgo)

En virtud de los hechos denunciados, personal adscrito a esta Entidad, se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio objeto de investigación, a efecto de realizar el reconocimiento de los hechos denunciado, levantando las actas circunstanciadas correspondientes, en las que se hizo constar que desde vía pública se observó un cuerpo constructivo con un frente de más de 20 metros aproximadamente y de reciente edificación con 5 niveles y semisótano, con lonas publicitarias respecto a la venta de departamentos, durante la diligencia se constató la entrada y salida de vehículos, el inmueble se encontraba habitado parcialmente, no se constataron trabajos de construcción, materiales, trabajadores ni maquinaria, posteriormente, en el último reconocimiento de hechos se constató que el cuerpo constructivo está totalmente edificado y habitado parcialmente, como a continuación se muestra:-----





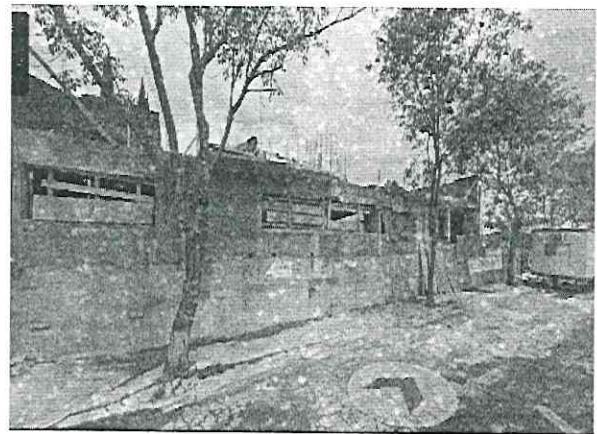
EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

No obstante, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-369-2019, dirigido al propietario, poseedor, representante legal y/o Director Responsable de Obra, con la finalidad de hacerle de su conocimiento la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara legalidad de la obra realizada. Al respecto, una persona presentó escrito ante esta Subprocuraduría, en el que realizó diversas manifestaciones, sin que presentara ninguna documental que acreditara los trabajos de construcción realizados en los predios denunciados. -----

Ahora bien, 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; se realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador google maps (google.com.mx), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en el que se identificaron imágenes a pie de calle de los predios denunciados, en las que se identificó que desde el año 2016 comenzaron los trabajos de construcción y que en diversos momentos las obras denunciadas fueron sujetas a procedimiento de verificación y la clausura como a continuación se muestra: -----



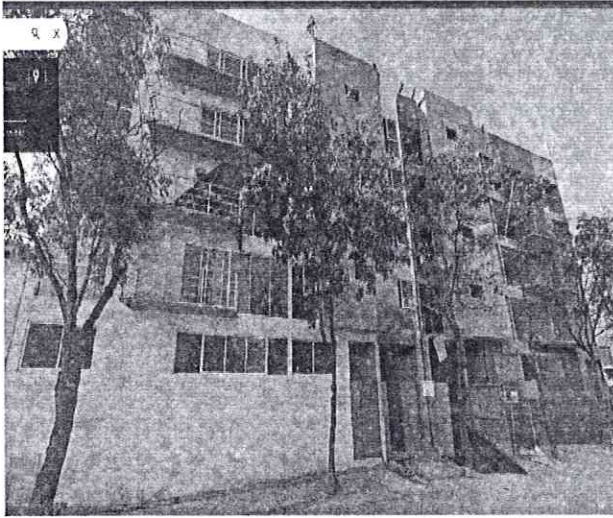
2016



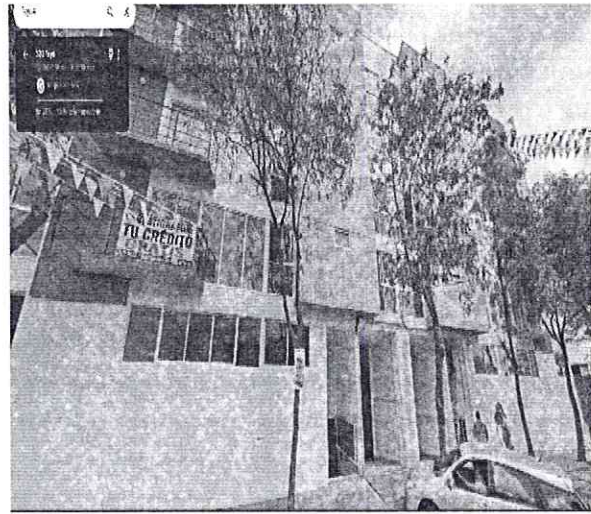
2017



EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

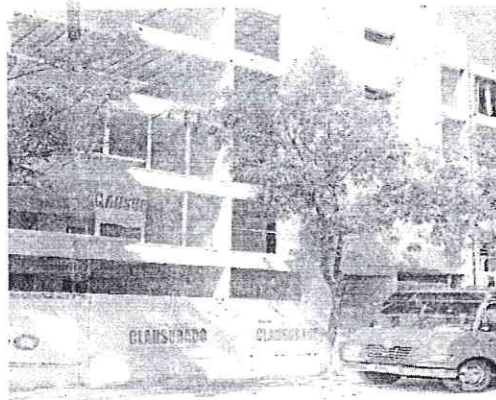


2018



2019

En el caso que nos ocupa, de las documentales que obran en el expediente objeto de investigación, se tiene que la obra denunciada ha sido sujeta a procedimientos de verificación por parte de la Alcaldía Tlalpan, derivado de los cuales se impuso la clausura de actividades como a continuación se muestra:



Ahora bien, 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 Tlalpan, al predio ubicado en Calle Teya manzana 397, lote 4 y/o 5 y 6, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, le aplica la zonificación **H/3/30B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno): -----

No obstante, de la revisión a los certificados de uso del suelo folios 46956-151MAJO16, expedido el 13 de julio de 2016, para el Lote 6 de calle Teya y folio 46942-151MAJO16 de fecha 13 de julio de 2016, para el Lote 5 de calle Teya, que se encuentran publicados por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

<http://189.240.54.115:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=279033&c=v> y
<http://189.240.54.115:8080/tramitesSite/verCertificadoEnLinea.jsp?idoperacion=279019&c=v>, se
desprende que se solicitó la aplicación de la Norma Particular para el incremento de Alturas y
Porcentaje de Área Libre para alcanzar la zonificación H/5/58 (Habitacional, 5 niveles máximos de
construcción y 58% de área libre). -----

En esas consideraciones, se tiene que en los predios denunciaron comenzaron los trabajos de
construcción desde el año 2016 y para 2019 cuando se interpuso denuncia ciudadana ya se
encontraban edificadas 2 inmuebles de 5 niveles, parcialmente habitados; no obstante, para la obra
ejecutada no se presentó ninguna documental que acreditara su legalidad, pese a que se garantizó el
derecho de audiencia. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar el
resultado de los procedimientos de verificación que se iniciaron para los predios ubicado en en Calle
Teya manzana, lote 5 y 6, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, de ser el caso remitir la
resolución administrativa que al efecto se haya emitido. -----

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 Tlalpan, de ser el caso e imponer las medidas cautelares 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, 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. A los predios ubicados en Calle Teya Lote 5 y 6, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan,
de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le
aplica la zonificación **H/3/30B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo
de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----
2. Los trabajos de construcción en los predios denunciados iniciaron desde el año 2016 y para
2019, cuando se interpuso denuncia ciudadana ya se encontraban edificadas 2 inmuebles de 5
niveles, parcialmente habitados; no obstante, para la obra ejecutada no se presentó ninguna
documental que acreditara su legalidad. -----
3. 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,



EXPEDIENTE: PAOT-2019-203-SOT-80

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 Tlalpan, de ser el caso imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, remiando a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

4. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, inició procedimientos de verificación en las obras realizadas, dentro de los cuales se impuso la clausura de la obra, por lo que le corresponde enviar las resoluciones administrativas que al efecto se hayan emitido, así como indicar las acciones que realizó el responsable de la obra para que se retirara el estado de clausura impuesto. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, remitir el soporte documental que los responsables de las obras tramitaron, así como informar si emitió autorización de uso y ocupación para los edificios investigados, en caso contrario, abstenerse de realizar cualquier trámite mediante el cual se pretenda regularizar la obra hasta en tanto se constate que se apegue a las densidades e intensidades permitidas conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.--

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 del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

ICP/JDMN/EASC

Medellín 202, piso 5, colonia Roma Norte
alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México
Tel. 5265 0780 ext 13311 o 13321
Página 6 de 6