



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 SEP 2023

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-2021-378-SOT-78, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 22 de enero de 2021, fue remitida a esta Subprocuraduría mediante correo electrónico una denuncia en la que 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 construcción (obra nueva), esto en el predio ubicado en Calle Hebrea número 248 y/o manzana 115, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó los reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, 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 y 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

De las constancias que obran en el expediente al rubro citado, se desprende que los hechos denunciados se ejecutan en el predio ubicado en Calle Hebrea número 244, manzana 115, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), sin embargo, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de ocupación de vía pública, por lo cual se realizó 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 México. -----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (obra nueva) y ocupación de vía pública, como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, y la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público, todos 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 construcción (obra nueva) y ocupación de la vía pública.

La Ley de Desarrollo Urbano vigente en la Ciudad de México dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que 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. -----

Por otra parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley en comento establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía 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. -----

Asimismo, el artículo 48 de la Ley de referencia establece que el ordenamiento territorial, comprende 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 y de anuncios. -----

Ahora bien, el artículo 55 de la Ley referida establece que los inmuebles que aparezcan en un plano oficial o en una autorización de subdivisión, relotificación o conjunto aprobado por autoridad competente, destinados a vía pública, al uso común o a algún servicio público, se considerarán como bienes del dominio público de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

Por otra parte, la Ley del Régimen Patrimonial y del Servicio Público de la Ciudad de México es de orden e interés público y de observancia obligatoria en la Ciudad de México, y tiene por objeto regular el Patrimonio de la Ciudad en lo relativo a posesión, adquisición enajenación desincorporación aprovechamiento, administración, utilización, conservación y mantenimiento del mismo. -----

En este sentido, el artículo 17 de la Ley referida establece que los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles, inembargables y no estarán sujetos a ningún gravamen o afectación de dominio, mientras no cambien su situación jurídica, a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional. Las Dependencias, Entidades, Alcaldías y otros órganos desconcentrados, así como los particulares sólo podrán obtener sobre ellos, cuando su naturaleza lo permita, el derecho de uso, aprovechamiento y explotación de estos bienes en los casos y en las condiciones que dicha Ley establezca. -----

En ese orden de ideas, la Ley antes citada establece en el artículo 33 fracción VII que a excepción de aquellos bienes pertenecientes a la Federación en términos de la legislación aplicable, son Bienes de Dominio Privado los inmuebles que la Ciudad de México adquiera por vías de Derecho Público y tengan por objeto la constitución de reservas territoriales, el desarrollo urbano o habitacional o la regularización de la tenencia de la tierra. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, 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. -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, al predio objeto de investigación le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -----

Ahora bien, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros de mampostería, cuatro zaguanes y tres accesos peatonales, en su interior se desplatan varios cuerpos constructivos entre uno y dos niveles de altura, en etapa de obra negra, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, al efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra ejecutados. -----

En este sentido, una persona quien se ostentó como propietaria del predio investigado presentó ante esta Procuraduría escrito en fecha 22 de febrero de 2022, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, sin aportar documental alguna que acredite la legalidad de los trabajos de obra realizados. -----

Ahora bien, por cuanto hace a la materia de invasión de la vía pública, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario de la Secretaría de Finanzas de la Ciudad de México informó que el predio investigado está sujeto al **régimen del dominio privado**, toda vez que en fecha 25 de abril de 1991 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el "Decreto por el que se declaran de utilidad pública las acciones de mejoramiento y regulación de la tenencia de la tierra en la colonia Miguel Hidalgo, de la Delegación Tláhuac, Distrito Federal como medios para ordenar y regular su desarrollo urbano". -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

En razón de lo anterior, el Decreto de fecha 25 de abril de 1991, advierte lo siguiente: -----

"(...)

ARTICULO 1º. - Se declaran de utilidad pública las acciones de mejoramiento y regularización de la tenencia de la tierra en la colonia "MIGUEL Hidalgo", de la Delegación Tláhuac, Distrito Federal, como medios para ordenar y regular su desarrollo urbano. -----

ARTICULO 2º. - Para lograr los fines de utilidad pública a que se refiere el artículo 1º, de este Decreto, se expropia a favor del Departamento del Distrito Federal, el predio en donde se encuentra asentada la Colonia "Miguel Hidalgo", en la Delegación Tláhuac, Distrito Federal, con una superficie de 1'207,788.46 metros cuadrados -----
(...)

Se exceptúa de la poligonal de los 1'207,788.46 metros cuadrados el polígono que comprende la Unidad Habitacional FOVISSSTE con superficie de 5,023.61 metros cuadrados -----
(...)

ARTICULO 5º. **Se autoriza al Departamento del Distrito Federal para que, de conformidad con la normatividad aplicable, realice las acciones de ordenación urbana del predio expropiado y lo regularice, transmitiendo, fuera de subasta pública y en favor de sus actuales poseedores, los lotes comprendidos en dicho predio, de conformidad con las bases que se establecen en el Programa de Regularización correspondiente. (Énfasis añadido)** -----

(...)"

Por cuanto hace a la materia de construcción, durante los primeros reconocimientos de hechos de fechas 05 de enero y 17 de febrero de 2022, se constataron varios cuerpos constructivos al interior del predio investigado, los cuales se conforman entre uno y dos niveles de altura en etapa de obra gris, sin constatar actividades de construcción durante dichas diligencias y sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, el escrito presentado ante esta Procuraduría en fecha 22 de febrero de 2022 por una persona quien se ostentó como propietaria del predio investigado, manifestó que adquirió la propiedad con algunas construcciones sin concluir y que se encuentran en las mismas condiciones de la adquisición. -----

No obstante a lo anterior, 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 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; en fecha 12 de junio de 2023, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps/preview>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se



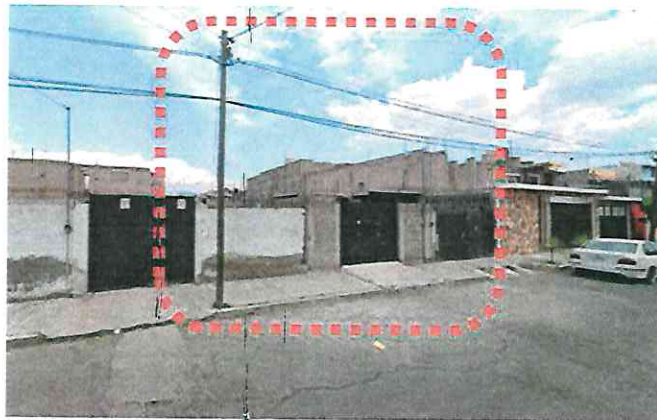
GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

localizaron imágenes a pie de calle del predio investigado, advirtiéndose en la imagen de marzo de 2022 una sección del frente del predio investigado, el cual está delimitado por muros de mampostería, advirtiéndose 3 zaguanes y sin constatar cuerpos constructivos desplantados al frente de dichos zaguanes. No obstante, durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2022 se constató el desplante de cuatro cuerpos constructivos conformados entre uno y dos niveles de altura desplantados en el frente de los zaguanes referidos, los cuales se encuentran en etapa de obra negra. 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. -----

De la información obtenida y de lo constatado durante el reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2022 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se advierte que se llevó a cabo la construcción de cuatro cuerpos constructivos conformados entre uno y dos niveles de altura en el predio investigado, observándose en las siguientes imágenes: -----



Google Maps Street View – marzo de 2022



Reconocimiento de hechos de fecha 07 de noviembre de 2022



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

Al respecto, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado. -----

Durante el último reconocimiento de hechos de fecha 12 de septiembre de 2023 realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constataron los mismos cuerpos constructivos conformados entre uno y dos niveles de altura en etapa de obra negra, sin advertir letrero con datos de la manifestación de construcción. -----

En conclusión, el predio investigado está sujeto al régimen del dominio privado, de conformidad con el "Decreto por el que se declaran de utilidad pública las acciones de mejoramiento y regulación de la tenencia de la tierra en la colonia Miguel Hidalgo, de la Delegación Tláhuac, Distrito Federal como medios para ordenar y regular su desarrollo urbano", publicado el 25 de abril de 1991 en el Diario Oficial de la Federación. No obstante a lo anterior, se realizaron trabajos de obra nueva al interior del predio referido sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponga las sanciones procedentes que conforme a derecho corresponda. -----

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 Hebrea número 244, manzana 115, lote 1-A, Colonia Miguel Hidalgo, Alcaldía Tláhuac, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tláhuac, le corresponde la zonificación **H/2/40/MB** (Habitacional, 2 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda por cada 200 m² de la superficie del terreno). -
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por muros de mampostería, cuatro zaguanes y tres accesos peatonales, en su interior se desplatan varios cuerpos constructivos entre uno y dos niveles de altura, en etapa de obra negra, sin exhibir al exterior lona con datos de la manifestación de construcción. --
3. El predio investigado está sujeto al régimen del dominio privado, de conformidad con el "Decreto por el que se declaran de utilidad pública las acciones de mejoramiento y regulación de la tenencia de la tierra en la colonia Miguel Hidalgo, de la Delegación Tláhuac, Distrito Federal como medios para ordenar y regular su desarrollo urbano", publicado el 25 de abril de 1991 en el Diario Oficial de la Federación. No obstante a lo anterior, se realizaron trabajos de obra nueva al interior del predio referido sin contar con el Registro de Manifestación de Construcción, contraviniendo el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURIA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-378-SOT-78

4. Corresponde a la Alcaldía Tláhuac, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponga las sanciones procedentes que conforme a derecho corresponda. -----

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 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: -----

----- **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 Alcaldía Tláhuac, 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANC/WPB/JAP

