

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 MAR 2018**

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 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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2085-SOT-869 y acumulado PAOT-2017-3441-SOT-1390, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 03 de julio de 2017, 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 desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 13 de julio de 2017. -----

Con fecha 25 de octubre de 2017, 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 desarrollo urbano (zonificación: niveles y densidad), en materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias), en materia ambiental (derribo de arbolado), en materia de protección civil y obstrucción al paso peatonal y al arroyo vehicular, en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 01 de noviembre de 2017. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, 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, V, VII; VIII y XI y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 90 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: niveles y densidad), en construcción (obra nueva y protección a colindancias), ambiental (derribo de arbolado), protección civil y obstrucción al paso peatonal y al arroyo vehicular, como es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México.
paot.mx
T. 5265 0710, ext. 13321
Página 1 de 6

**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra. -----

Al respecto, y considerando las documentales integradas en el expediente citado al rubro, la superficie total del predio motivo de denuncia, es de 713.14 m² de conformidad con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1039-17 y de la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja una vivienda cada 200 m² de superficie total del terreno), de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, lo cual se traduce en los siguiente: -----

Zonificación conforme al PDDU Tlalpan	Superficie del predio	Área Libre		Desplante		Sup. Max.	Niveles	Núm. de viviendas
		m ²	%	m ²	%	Const. m ²		
H/3/40/MB	713.14 m ²	285.25	40	427.88	60	1283.65	3	4

Al respecto, de las documentales que obran en el expediente citado al rubro, se cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35581-151-RIOC16 de fecha de expedición 01 de junio de 2016, en el que se asentó la zonificación aplicable referida y se permiten 4 niveles en una superficie máxima de construcción de 1,283.65 m². -----

En virtud de lo anterior, al predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja una vivienda cada 200 m² de superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente. Asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35581-151-RIOC16 de fecha de expedición 01 de junio de 2016 en la que se asentó la zonificación aplicable al caso, siendo que se observaron trabajos de construcción de un inmueble de 3 niveles de altura en obra negra, y se permite la construcción de hasta 4 viviendas, por lo que no se rebasan los niveles permitidos ni el número de viviendas. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva y protección a colindancias)

A. Obra nueva

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en fechas 14 de noviembre de 2017 y 02 de febrero de 2018 en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, el Representante Legal del predio motivo de denuncia aportó copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1030-17 y vigente del 28 de abril de 2017 al 28 de abril de 2020, en modalidad de obra nueva, con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35581-151-RIOC16 de fecha de expedición 01 de junio de 2016, lo que esta Subprocuraduría solicitó corroborar a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan mediante oficio PAOT-05-300/300-1922-2018 de fecha 02 de marzo de 2018, de los cuales se desprende lo siguiente: -----

Elementos	Certificado 35581-151-RIOC16	Registro FIZTB-0003-17
Uso	Habitacional	Habitacional
Superficie del terreno	713.14 m ²	713.14 m ²
Niveles	3	3
Viviendas	4	4
Superficie libre	285.25 m ² (40%)	321.34 m ² (45.06%)
Superficie de desplante	427.88 m ² (60%)	391.80 m ² (54.94%)
Superficie total de construcción		1,833.29 m ²
Superficie de construcción sobre nivel de banquetta	1283.65 m ²	1,120.15 m ²
Superficie de construcción bajo nivel de banquetta		713.14 m ²
Sótanos		1
Cajones de estacionamiento		19

No obstante lo anterior, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan inicio procedimiento administrativo con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0609/2017 en el cual se impuso el estado de suspensión total temporal, al no exhibir Programa Interno de Protección Civil, no obstante con fecha 26 de febrero de 2018 se emitió Acuerdo JUDEMC/609/18 el levantamiento de sellos de suspensión, toda vez que el Autorizado del predio motivo de denuncia presento Autorización del Programa Interno de Protección Civil DT/DJ/DPC/690/PE/378/2018 de fecha 16 de febrero de 2018 y se encuentran pendiente de resolver. -----

En virtud de lo anterior, el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1030-17 y vigente del 28 de abril de 2017 al 28 de abril de 2020, para un proyecto de 4 viviendas en 3 niveles de altura, superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,120.15 m², desplante de 391.80 m², área libre 321.34 m² y 19 cajones de estacionamiento, lo que se apega a la zonificación aplicable al caso. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0609/2017 en materia de construcción iniciado al predio motivo de denuncia respecto a los trabajos de obra nueva realizados e imponer en su caso las sanciones procedentes. -----

B. Protección a colindancias

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, en el predio objeto de la denuncia, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra, por lo que no se pudo constatar si contó con protección a colindancias durante el proceso de excavación. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

Es de señalar que durante el proceso de excavación de una obra nueva se deberá de investigar el tipo y las cimentaciones de los inmuebles colindantes a la obra para tomar las precauciones necesarias por medio de medidas de protección a colindancias para evitar posibles afectaciones a dichos inmuebles de conformidad con el artículo 172 y 208 del Reglamento para la Ciudad de México. -----

En este sentido, el predio motivo de denuncia cuenta con Proyecto de protección a colindancias presentados para el Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1030-17 ante la Delegación Álvaro Obregón, de las que se desprende que para realizar trabajos de construcción en el predio investigado se protegerá al momento de realizar los trabajos de excavación, las colindancias vecinas y sus cimentaciones mediante apuntalamientos para evitar algún deslave o contacto con las construcciones vecinas. -----

En razón de lo anterior, los trabajos de construcción de obra nueva que se realizan en el predio investigado contaron con proyecto de protección a colindancias. -----

3.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan, constatándose un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra. En el exterior del predio se identificaron 3 individuos arbóreos en pie. -----

Adicionalmente, de las constancias que obran en el expediente motivo de denuncia se desprende que lo que corresponde a la materia ambiental (derribo de arbolado), derivado de imágenes multitemporales realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se identificaron individuos arbóreos en el predio, únicamente existen 3 individuos arbóreos en su exterior. -----

Por lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan no se llevó a cabo el derribo de arbolado, toda vez que derivado de imágenes multitemporales realizado por personal adscrito a esta Entidad, no se identificaron individuos arbóreos en el predio, únicamente existen 3 individuos arbóreos en su exterior. -----

3.- Obstrucción a la vía pública

Durante los reconocimientos de hechos realizados en fecha 14 de febrero del año en curso, por personal adscrito a esta Entidad, en predio motivo de investigación, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra. No se constató la obstrucción a la vía pública con camiones de carga. -----

4.- En materia de protección civil

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan proporciono Autorización del Programa Interno de Protección Civil DT/DJ/DPC/690/PE/378/2018 de fecha 16 de febrero de 2018. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

En virtud de lo anterior, los trabajos de obra nueva en predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan cuenta con Autorización del Programa Interno de Protección Civil DT/DJ/DPC/690/PE/378/2018 de fecha 16 de febrero de 2018 emitido por la Dirección de Protección Civil de la Delegación Tlalpan, conforme al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----

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. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan, se constató un cuerpo constructivo de 3 niveles de altura y un semisótano en obra negra, así como que se colocaron sellos de suspensión de obras por parte de la Delegación Tlalpan. En el exterior del predio se identificaron 3 individuos arbóreos en pie, y no se constató la obstrucción de la vía pública con camiones de carga. -----
2. Al predio motivo de investigación le corresponde la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad MB: muy baja una vivienda cada 200 m² de superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente. Asimismo, cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con número de folio 35581-151-RIOC16 de fecha de expedición 01 de junio de 2016 en la que se asentó la zonificación aplicable al caso, siendo que se observaron trabajos de construcción de un inmueble de 3 niveles de altura en obra negra, y se permite la construcción de hasta 4 viviendas, por lo que no se rebasan los niveles permitidos ni el número de viviendas. -----
3. En el predio motivo de denuncia se llevan a cabo los trabajos de construcción de una obra nueva, de lo que el Representante Legal del predio motivo de denuncia aportó copia del Registro de Manifestación de Construcción tipo B folio 1030-17 y vigente del 28 de abril de 2017 al 28 de abril de 2020, para un proyecto de 4 viviendas en 3 niveles de altura, superficie de construcción sobre nivel de banquetta de 1,120.15 m², desplante de 391.80 m², área libre 321.34 m² y 19 cajones de estacionamiento, lo que esta Subprocuraduría solicitó corroborar a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, mediante oficio PAOT-05-300/300-1922-2018 de fecha 02 de marzo de 2018. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0609/2017 en materia de construcción iniciado al predio motivo de denuncia respecto a los trabajos de obra nueva realizados e imponer en su caso las sanciones procedentes. -----
5. Los trabajos de construcción de obra nueva que se realizan en el predio investigado contaron con proyecto de protección a colindancias consistentes los trabajos de excavación, las colindancias



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2085-SOT-869
Y ACUMULADO PAOT-2017-3441-SOT-1390**

vecinas y sus cimentaciones mediante apuntalamientos para evitar algún deslave o contacto con las construcciones vecinas. -----

6. En el predio motivo de denuncia no se llevó a cabo el derribo de arbolado, toda vez que derivado de imágenes multitemporales no se identificaron individuos arbóreos en el predio, únicamente existen 3 individuos arbóreos en su exterior. -----
7. Los trabajos de obra nueva en el predio ubicado en calle Fuente de la Luna número 195, colonia Fuentes del Pedregal, Delegación Tlalpan cuentan con Autorización del Programa Interno de Protección Civil DT/DJ/DPC/690/PE/378/2018 de fecha 16 de febrero de 2018 emitido por la Dirección de Protección Civil de la Delegación Tlalpan, conforme al Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México. -----
8. Derivado de los trabajos de obra nueva que se realizan en el predio motivo de denuncia no se constató la obstrucción a la vía pública. -----

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 la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JELN/MBC/SRM/BCP

