



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 FEB 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 y 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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-3877-SOT-1479, relacionado con una denuncia ciudadana presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 24 de septiembre de 2019, se presentó ante esta Subprocuraduría una denuncia en la cual 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), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Cerrada de Bosque manzana 287, lote 1, departamento número 301, Colonia Vistas del Pedregal, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 07 de octubre de 2019.

Es importante señalar que 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.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, 25 fracciones I, III, IV Bis, VII, 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.



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación), 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 de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación), como son: la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan y el Reglamento de Construcciones para 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 desarrollo urbano (zonificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esa Ley.

Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un inmueble de 5 niveles de altura, donde se observaron sellos de suspensión de actividades por parte del Instituto de Verificación Administrativa.

En este sentido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en Cerrada de Bosque manzana 287, lote 1, Colonia Vistas del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).

Ahora bien, de conformidad con las documentales que obran en el expediente, se tiene que esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico PAOT-2022-416-DEDPOT-416 en el que se determinó lo siguiente:

"(...)

1. *Le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno).*
2. *Le aplican las Normas Generales de Ordenación: 01. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), 02. Terrenos con pendiente natural en Suelo Urbano, 03. Fusión de dos o más predios cuando uno de ellos se ubique en*



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

zonificación Habitacional (H), 04. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo, 07. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio, 08. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles, 11. Cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales, 13. Locales con uso distinto al Habitacional en zonificación Habitacional (H), 17. Vía pública y estacionamientos subterráneos, 18. Ampliación de construcciones existentes, 19. Estudio de impacto urbano y 27. De los requerimientos para la captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. -----

3. Le aplican las Normas de Ordenación Particulares: Norma de Ordenación Particular para el incremento de alturas y Porcentaje de Área Libre. Norma De Ordenación Particular para Equipamiento Social y/o de Infraestructura de Utilidad Pública y de Interés General. Norma de Ordenación Particular para incentivar los Estacionamientos Públicos y/o Privados. Comercio y Servicios en Planta Baja hasta un máximo de 60 m². Áreas propuestas para polígonos de actuación. -----
4. Al contar con una superficie de 183 m², de conformidad con la zonificación H 3/30/B aplicable al mismo, se le permite la construcción de máximo 2 viviendas, en 3 niveles de altura con una superficie máxima de construcción de 384.30 m², en 128.10 m² de superficie de desplante y 54.90 m² de área libre. -----
5. Al predio le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que al tener una superficie de 183.0 m² se encuentra en el supuesto de predios con superficies menores a 2,500 m² de la referida Norma, los cuales deberán contar con un frente mínimo de 15 m; al respecto, el predio cuenta con 3 frentes, uno de ellos con una longitud de 17.7 metros, lo cual cumple con el frente mínimo de 15 metros establecido en la referida Norma de Ordenación Particular, por lo que es susceptible de su aplicación y esta le permite la construcción de un máximo de 5 niveles. -----
6. Durante el reconocimiento de hechos de fecha 10 de noviembre de 2022, se constató un inmueble deshabitado, ya concluido, con 5 niveles de altura, el cual al colindar con un inmueble que se encuentra desplantado al límite de su colindancia, no está obligado a mantener las restricciones mínimas laterales de 3.0 metros establecidas en la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre. -----

(...)"

En razón de 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 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

fecha 08 de octubre de 2019, realizó la consulta al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), y con ayuda de la herramienta Street View, en la cual se localizaron imágenes a pie de calle, con antigüedad de uno a diez años del predio denunciado, **de las cuales se advierte que en el año 2009 se encontraba un cuerpo constructivo de 3 niveles en proceso de construcción y el cual se encuentra totalmente edificado para el año 2015, con un total de 5 niveles, el cual se encontraba habitado, sin observar área libre.** 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. Tal y como se observa en las siguientes imágenes:



Google maps 2009



Google maps 2015



Google Earth 29 de marzo 2019



Google Earth 24 de marzo 2018



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479



Google Earth 28 de diciembre 2009

De lo anterior se advierte que no se constataron trabajos constructivos durante la substanciación de la investigación del expediente al rubro citado. -----

No obstante a efecto de mejor proveer sobre el cumplimiento normativo, se giró oficio al Director Responsable de Obra, poseedor, encargado y/o propietario del inmueble, a efecto de hacer del conocimiento la denuncia para que realizara las manifestaciones que conforme a derecho correspondan. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 11 de noviembre de 2019, una persona quien se ostentó como propietaria del interior 301 manifestó lo siguiente: -----

"(...) niego, que se esté realizando alguna construcción, ampliación, reparación, o modificación de obra o instalación alguna, señaladas en su oficio (...) el inmueble es un edificio de 6 departamentos (...)" -----

Al respecto, 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 el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 6 viviendas. -----

En conclusión, el inmueble ejecutado no cuenta con área libre y cuenta con 6 viviendas, lo cual incumple la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) así como, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----



Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

2.- En materia de construcción (obra nueva)

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, establece 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 el 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. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura, sin habitar y sin exhibir letrero con datos del Registro de Manifestación, así mismo, en su fachada se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Tlalpan, durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos. -----

Al respecto, mediante correo electrónico recibido en esta Subprocuraduría en fecha 11 de noviembre de 2019, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble manifestó lo siguiente: -----

"(...) niego, que se esté realizando alguna construcción, ampliación, reparación, o modificación de obra o instalación alguna, señaladas en su oficio (...)" -----

En este sentido, como ya quedó referido en el apartado anterior, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica Google Maps, vía Internet (<https://www.google.com.mx/maps>), se constató un inmueble de 5 niveles de altura, totalmente edificado para el año 2015, es decir, no se constataron trabajos constructivos durante la substanciación de la investigación del expediente al rubro citado. ----- B

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, y toda vez que se constataron sellos impuestos por la Alcaldía Tlalpan, se solicitó a dicha Alcaldía informar si cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para el predio de referencia. Al respecto, la Dirección de Desarrollo Urbano de dicha Alcaldía, informó que no cuenta con dicho documento. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar las razones que motivaron la colocación de sellos de suspensión de actividades, así como el estado que guarda el procedimiento; de haber emitido resolución administrativa enviar copia de la misma, sin que hasta la emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento. -----

Es importante señalar que de las pruebas aportadas por la persona denunciante, se tiene que la Alcaldía Tlalpan ejecutó procedimiento de verificación administrativa en el inmueble denunciado con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-PC/0655/2017, e impuso sellos de suspensión y posteriormente de clausura de fecha 04 de marzo de 2020; razón por la cual personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un último reconocimiento de hechos, sin constatar sellos de suspensión ni clausura impuestos por la Alcaldía. -----

En conclusión, los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, en caso de ser procedente, ordenar la reposición de los sellos impuestos en el inmueble denunciado con motivo del procedimiento TLP/DJ/SVR/VA-PC/0655/2017, así como concluir dicho procedimiento y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----

Cabe señalar que del 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 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 Cerrada de Bosque manzana 287, lote 1, Colonia Vistas del Pedregal, Alcaldía Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan. -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique 6 viviendas. –

2. El inmueble ejecutado no cuenta con área libre y cuenta con 6 viviendas, lo cual incumple la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar el instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante) así como, imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. -----
4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura, sin habitar y sin exhibir letrero con datos del Registro de Manifestación, así mismo, en su fachada se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Alcaldía Tlalpan, durante la diligencia no se observaron trabajos constructivos. -----
5. Los trabajos de construcción (obra nueva) que se ejecutaron en el predio de referencia, no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan, incumpliendo con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, en caso de ser procedente, ordenar la reposición de los sellos impuestos en el inmueble denunciado con motivo del procedimiento TLP/DJ/SVR/VA-PC/0655/2017, así como concluir dicho procedimiento y determinar lo que conforme a derecho proceda. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Expediente: PAOT-2019-3877-SOT-1479

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:

----- 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 y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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/WPB/BARS