



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-793-SOT-168

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **30 MAR 2022**

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 fracción XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-793-SOT-168, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de febrero de 2021 se remitió 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, solicitó la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en Calle Pomuch número 253, Colonia Lomas de Padierna, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre 2021. -----

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 reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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, así como 85 de su Reglamento. -

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se denunciaron presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de construcción (ampliación), 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 México.-----



En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (demolición y ampliación), como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y el Reglamento de Construcciones y sus normas técnicas complementarias 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 desarrollo urbano (uso de suelo).

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno), donde el uso de suelo para venta de combustible doméstico (gas) se encuentra **prohibido**.-----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un predio delimitado por muros de mampostería con un acceso vehicular así como una pipa de gas al interior.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Representante legal, Poseedor, Encargado, y/o Propietario del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos y las actividades que se ejecutan. Al respecto, quien se ostentó como propietaria del predio mediante escrito enviado vía electrónica mediante correo de fecha 14 de febrero de 2022, realizó diversas manifestaciones, entre las que se encuentran, las siguientes: -----

"(...) NIEGO que (...) me dedique a la venta de gas en ninguna de sus modalidades (...) por más de tres años le rente [la casa a una persona quien es] chofer de una unidad de gas de cilindros, pero le tengo prohibido vender gas ahí (...) de forma constataste vigilo que ahí no se venda gas [además] el señor (...) desde octubre del año 2021 dejó de vivir ahí y mi inmueble está desocupado actualmente (...)"

Así mismo, anexó como pruebas, las siguientes documentales: -----

- Acta de visita de verificación emitida por el Instituto de Verificación Administrativa con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/135/2021.
- Orden de visita de verificación emitida por la Alcaldía Tlalpan con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0129/2021.

No obstante lo anterior, a efecto de mejor proveer, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si cuenta con Certificado de Uso de Suelo para el domicilio investigado, en el que certifique como permitido el uso de suelo para venta de combustible doméstico, Al respecto, dicha Dirección General informó que no cuenta con antecedentes de emisión de Certificados de Uso de Suelo para el inmueble investigado. -----



Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó a la Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obran antecedentes de registros prediales relacionados con el predio investigado; al respecto, la Dirección de Regulación de Padrón Catastral informó que cuenta con antecedentes de registro del predio desde el primer bimestre del año 2002, que cuenta con una superficie de 251 m² y se encuentra registrado para uso Habitacional, además informó que cuenta con diversos documentos relacionados con el domicilio investigado, entre los que se encuentran tres contratos de arrendamiento de los años 2006 y 2007, en los que se destinaría el predio para maderería y panadería. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Servicios a Usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si el predio investigado se encuentra registrado en el padrón de usuarios del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, si cuenta con tomas generales y si tiene registro de tomas derivadas, de cuantas se trata y el uso con el que se tienen registradas; sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Además, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de uso de suelo. Al respecto, dicha Dirección General informó que ejecutó visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles y protección civil con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0129/2021, mismo que se encuentra en substanciación. -----

Por otra parte, se solicitó a la Dirección de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan informar si cuenta con Programa Interno y/o Programa Especial de Protección Civil y ejecutar evaluación en materia de protección civil por las actividades que se realizan en el predio investigado. Al respecto, la Dirección de Protección Civil de la Alcaldía Tlalpan, informó que en fecha 11 de noviembre de 2021 realizó un recorrido en la calle Pomuch, sin observar el predio marcado con el número 253, no obstante, de acuerdo a la numeración consecutiva se observó un inmueble cuyo acceso se encuentra cerrado y sobre el arroyo vehicular se encuentra estacionada una pipa de gas perteneciente a la empresa SUPERGAS de México S.A de C.V. la cual al momento no se encuentra distribuyendo Gas L.P., por lo que no se observa alguna situación de riesgo. -----

Además, mediante oficio diverso dicha Dirección informó que no cuenta con Programa Interno y/o Programa Especial de Protección Civil, para el predio investigado, haciendo mención que la Autorización del Programa Interno de Protección Civil es un trámite que se lleva a cabo a petición de parte, por lo que la existencia o inexistencia de dicho documento depende en todo caso, de que se haya ingresado una solicitud ante la Alcaldía por parte de la persona interesada. -----

Es importante señalar que, quien se ostentó como propietaria del inmueble, adicionalmente a las pruebas ofrecidas, solicitó que se realizará una visita a su domicilio a efecto de validar sus manifestaciones respecto a la inexistencia de la actividad denunciada, otorgando las facilidades para tener acceso al domicilio, por lo que personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó el reconocimiento de hechos al interior del predio, en el que observó un inmueble de dos niveles, sin constatar el funcionamiento o indicios de algún establecimiento mercantil de venta de combustible doméstico (gas). -----

No obstante lo anterior, de la información proporcionada en fecha posterior por la persona denunciante, se tiene conocimiento de que en el domicilio investigado se reanudaron las actividades referentes al almacenamiento y venta de tanques de combustible doméstico (gas). -----



En conclusión, el uso de suelo para venta de combustible doméstico (gas) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, por lo que se contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, sustanciar y concluir el expediente administrativo TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0129/2021, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes así como instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

2.- En materia de construcción (demolición y ampliación).

Al respecto, los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establecen que la licencia de construcción especial es el documento que expide la Administración para poder construir, ampliar, modificar, reparar, instalar, **demoler**, dismantelar una obra o instalación, colocar tapial, excavar cuando no sea parte del proceso de construcción de un edificio, así como para realizar estas actividades en suelo de conservación. -----

En este sentido, el artículo 62 fracción VI del Reglamento citado, señala lo siguiente: -----

“(…)

Artículo 62.- *No se requiere manifestación de construcción ni licencia de construcción especial, para efectuar las siguientes obras: (...)*

VI. Demolición de hasta de 60 m2 en una edificación de un solo piso, sin afectar la estabilidad del resto de la construcción. Esta excepción no operará cuando se trate de los inmuebles a que se refiere la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o que se ubiquen en Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México o afecto al patrimonio cultural urbano indicado en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

(...)”

Adicionalmente, el artículo 47 del citado Reglamento, establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, 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, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo. No procede el registro de manifestación de construcción cuando el predio o inmueble se localice en suelo de conservación. -----

Ahora bien, personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar el reconocimiento de los hechos denunciados en el que se constató un predio delimitado por muros de mampostería con un acceso vehicular, al interior se observa en la sección posterior el desplante de un cuerpo constructivo de 2 niveles en obra gris, existe un parte de área libre y además se observa el desplante de castillos a base de varillas de acero corrugado para el colado de elementos estructurales y la edificación de un segundo cuerpo constructivo sin constatar actividades de demolición. -----



Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Poseedor, Encargado, Propietario y/o Representante legal del predio objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos que se ejecutan; al respecto, quien se ostentó como propietaria del predio mediante escrito enviado vía electrónica mediante correo de fecha 14 de febrero de 2022, realizó diversas manifestaciones y aportó como medios probatorios, entre otros, lo siguiente: -----

- Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 2560-5-19 de fecha 22 de octubre de 2019, en el cual manifiesta "(...) *solicito permiso para demoler la construcción de mi propiedad la cual consta de 55 mtz [sic] aproximadamente debido [sic] a que se encuentran en muy mal estado (...)*" -----
- Identificación oficial expedida por el Instituto Federal de Elector a nombre de quien suscribe el escrito de contestación.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el predio investigado expidió Licencia de Construcción Especial para demolición y/o se registró Manifestación de Construcción; quien informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado.-----

Además, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción y protección civil, por cuanto hace a que las actividades que se ejecutan en el inmueble cumplan con lo establecido en los artículos 47, 55 y 239 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México, sin que a la fecha de emisión de la presente se haya atendido dicho requerimiento.-----

En conclusión, para ejecutar trabajos de construcción (demolición) se requiere contar con Licencia de Construcción Especial para demolición, de conformidad con lo señalado en los artículos 55 y 57 fracción IV del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, no obstante, de acuerdo a lo manifestado en el Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 2560-5-19 de fecha 22 de octubre de 2019, los trabajos de demolición se adecuan a la hipótesis señalada en el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin embargo, las actividades de construcción (ampliación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan, por lo que contravienen lo establecido en el artículo 47 de citado Reglamento.-----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----

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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad baja, 1 vivienda por cada 100 m2 de terreno), donde el uso de suelo para venta de combustible doméstico (gas) se encuentra **prohibido**.-----
2. Personal adscrito a esta Subprocuraduría procedió a realizar un primer reconocimiento de hechos en el que se constató un predio delimitado por muros de mampostería con un acceso vehicular así como una pipa de gas al interior. -----

Durante un posterior reconocimiento de hechos al interior del predio, no se constató el funcionamiento o indicios de un establecimiento con giro de venta de combustible doméstico (gas). -----

No obstante, de la información proporcionada por la persona denunciante, se reanudaron las actividades referentes al almacenamiento y venta de tanques de combustible doméstico (gas). -----

3. El uso de suelo para venta de combustible doméstico (gas) se encuentra prohibido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, no cuenta con Certificado de Zonificación de Uso de Suelo que certifique como permitido el uso de suelo para venta de combustible doméstico (gas), por lo que por lo que contraviene lo establecido en el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, sustanciar y concluir el expediente administrativo TLP/DJ/SVR/VA-EM-PC/0129/2021, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes así como instrumentar la visita de verificación en materia de uso de suelo solicitada e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes. -----
5. Durante los reconocimientos de hechos realizados se constató un predio delimitado por muros de mampostería con un acceso vehicular, al interior se observa el desplante de un cuerpo constructivo de 2 niveles en obra gris, existe una parte de área libre y además se observa el desplante de castillos a base de varillas de acero corrugado para el colado de elementos estructurales y la edificación de un segundo cuerpo constructivo sin exhibir letrero con información referente a la Manifestación de Construcción.-----
6. De acuerdo a lo manifestado en el Aviso de realización de obras que no requieren de manifestación de construcción o licencia de construcción especial folio 2560-5-19 de fecha 22 de octubre de 2019, los trabajos de demolición se adecuan a la hipótesis señalada en el artículo 62 fracción VI del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; sin embargo, las actividades de construcción (ampliación) constatadas no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan, por lo que contravienen lo establecido en el artículo 47 de citado Reglamento. -----
7. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, valorar en la substanciación de su procedimiento la presente resolución administrativa, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes.-----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-793-SOT-168

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

JAN/C/WRB/PR/E