



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1751-SOT-656

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2016

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-2015-1751-SOT-656, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 16 de junio de 2015 una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces vigente Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México ejerciendo 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, separación de colindancias, protección a colindancias y medidas de seguridad) y desarrollo urbano (zonificación), falta de declaratoria de cumplimiento ambiental y factibilidad de servicios por la obra ubicada en Calle Becal número 370, (manzana 247, lote 14), colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 9 de julio de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, 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 IX 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) y construcción (obra nueva, separación de colindancias, protección a colindancias y medidas de seguridad), falta de declaratoria de cumplimiento ambiental y factibilidad de servicios, como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Aguas, Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----

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



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

Enrique T. Q. Pineda,
Cofundador, Presidente Ejecutivo
C. P. 06703 Ciudad de México
paot@pao.cdmx
Tel: 55 52 12 12 12
www.paot.cdmx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1751-SOT-656

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva, separación de colindancias, protección a colindancias y medidas de seguridad).

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron tres edificaciones de 3, 4 y 5 niveles de altura que de acuerdo a las características que poseen son de reciente construcción, en etapa de acabados, sin que exhibieran letrero que indicara datos de la obra; y en el último reconocimiento de hechos de fecha 19 de mayo de 2016, se observó en la zona de acceso la imposición de sellos de clausurado por parte del Instituto de Verificación Administrativa, apreciando que una de las torres ubicada al sur del predio se encontraba parcialmente habitada y las otras 2 edificaciones de 4 y 5 niveles deshabitadas, no se observó separación con los edificios colindantes a los costados norte y sur. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como visitado del inmueble ubicado en Calle Becal número 370, (manzana 247, lote 14), colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, presentó ante esta Subprocuraduría en fecha 23 de julio de 2015, escrito a través del cual manifestó "(...) *que el inmueble de mi propiedad ya se encontraba construido desde que la compre, por lo que no es obra nueva (...)*" (sic) y proporcionó, entre otros documentos, copia del Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 1074-15 ingresado el 28 de abril de 2015 ante la Ventanilla Única de la Delegación Tlalpan. -----

En continuidad, a efecto de comprobar la antigüedad de la construcción 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 29 de junio de 2016, se realizó una búsqueda de imágenes del inmueble en la red de internet utilizando el buscador google maps (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo del inmueble, de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, encontrándose en el portal electrónico (<https://www.google.com.mx/maps/place/Becal+370,+Territorio+Torres,+H%C3%A9roes+de+Padierna,+14200+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+D.F./@19.2858812,99.2250215,38m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x85cdf52e847f783:0x7f5a4fe1afb0d5d1!8m2!3d19.2858196!4d-99.2250591>), en donde se identificó que en el año 2009 no existía construcción alguna, es en septiembre del año 2011 donde se identifica la construcción de las edificaciones contando hasta entonces con 2 niveles, en diciembre del año 2014 continuaron las actividades de construcción, y en junio de 2015 se encontraba en etapa de acabados y altura de 3, 4 y 5 niveles. 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. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1751-SOT-656

De lo antes expuesto, se desprende que el inmueble objeto de denuncia del año 2011, no se trata de una obra ejecutada y ocupada anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en consecuencia excede el número de niveles permitidos (3) en la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. Adicionalmente la construcción es posterior al 1° de enero del año 2000 fecha de publicación del Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras", por lo que no es sujeto de aplicación del mismo. -----

En razón de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación) la cual se ejecutó el día 13 de octubre de 2015 bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015, emitiendo la Resolución Administrativa de fecha 4 de diciembre de 2015, en la que impuso la clausura total temporal al inmueble ubicado en Calle Becal manzana 247, lote 14, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, así como la demolición de los niveles excedentes del inmueble visitado, es decir de los niveles que están por encima del tercer nivel contado a partir del nivel de banquetta a efecto de que se respete el número de niveles permitidos en términos de la zonificación aplicable, una multa equivalente a 1499 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México, y la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento. -----

Por otra parte, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, no informó si para los trabajos de construcción en el inmueble investigado se contó con Registro de Manifestación de Construcción, solicitado mediante los oficios PAOT-05-300/300-6386-2015 y PAOT-05-300/300-1370-2016. En todo caso, corresponde a esa Autoridad otorgar Registro de Obra Ejecutada únicamente en el supuesto de que se cumpla con la zonificación aplicable al predio investigado, y con lo previsto en los artículos 70 fracción II, 72 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Por otro lado, se solicitó visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a que la obra cuente con el Registro de Manifestación de Construcción y separación con edificaciones colindantes, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, la cual ordenó visita de verificación administrativa dentro del expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0387/2015, resultando un informe de inejecución toda vez que el visitado se opuso a la misma, recayéndole un Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2015 mediante el que se impuso al propietario o poseedor del inmueble una multa de \$3,300, al actualizarse lo dispuesto en los artículos 246, 247 y 251 fracción I inciso g del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y solicitó comisionar al personal especializado en funciones de verificación a efecto de dar cumplimiento a la Orden de visita de verificación. -----

Por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción y con separación con edificios colindantes, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que a derecho correspondan, entre los que se encuentran la demolición de los niveles excedentes. -----

Es de señalar, que se solicitó al Sistema de Aguas de la Ciudad de México informar si emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios para el suministro de agua potable y/o conexión al drenaje para el inmueble



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Calle de la Amistad 100
P.O. Box 7000, México, D.F. 06702
Tel: 55 5349 4000 ext. 2222
Fax: 55 5349 4000 ext. 2222
www.paoat.cdmx.gob.mx



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1751-SOT-656

investigado, informando que no cuenta con antecedente alguno sobre la factibilidad de servicios, ni de la conexión al drenaje y tampoco del registro de toma de agua en el padrón de usuarios de ese Sistema. -----

En cuanto a la declaratoria de cumplimiento ambiental, de la documentación que obra en el expediente no se desprende que por su ubicación, dimensiones, características o alcances este sujeto a la presentación ante la Secretaría de una Declaratoria de Cumplimiento Ambiental, lo anterior conforme a las disposiciones previstas en los artículos 58 Bis y 46 fracción XVI Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el la Ciudad de México. -----

En conclusión, la obra denunciada excede el número de niveles permitidos en la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno) dispuesto en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, situación que tuvo a bien observar el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, en el procedimiento administrativo dentro del expediente INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015, ordenado mediante la Resolución Administrativa de fecha 4 de diciembre de 2015, clausura total temporal, la demolición de los niveles excedentes, una multa equivalente a 1499 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México, y la custodia del folio real del inmueble. -----

Las obras ejecutadas en el inmueble investigado, no se acreditan con la presentación de un Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción y con la separación con edificios colindantes. -----

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 inmueble ubicado en Calle Becal número 370, (manzana 247, lote 14), colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno). -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad, se constataron tres edificaciones de 3, 4 y 5 niveles de altura en etapa de acabados, sin que exhibiera letrero que indique datos de la obra; y en el último reconocimiento de hechos de fecha 19 de mayo de 2016 se observó en la zona de acceso la imposición de sellos de clausurado por parte del Instituto de Verificación Administrativa, una de las torres ubicada al sur del predio parcialmente



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Paseo de la Reforma 141, 1º piso, 06702 Ciudad de México
Tel: 5622 1111, 5622 1112, 5622 1113
Fax: 5622 1114, 5622 1115
E-mail: pao@cdmx.gob.mx



habitada y 2 edificaciones, de 4 y 5 niveles, deshabitadas, sin constatar separación con los predios colindante a los costados norte y sur. -----

3. De la consulta realizada a las imágenes históricas identificadas en el google maps, se desprende que se trata de una obra en proceso de construcción desde el año 2011, por lo que no se trata de una obra ejecutada y ocupada anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y posterior al 1° de enero del año 2000 fecha de publicación del Acuerdo por el que se otorgan Facilidades Administrativas para la Vivienda, Programas de Regularización Territorial y Comercio en Vía Pública, así como para las Mujeres Abandonadas y Madres Solteras"; por lo que no le es aplicable. -----
4. Las obras ejecutadas en el inmueble investigado, no se acreditan con la presentación de un Aviso de Realización de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 1074-15 presuntamente ingresado el 28 de abril de 2015 ante la Ventanilla Única de la Delegación Tlalpan. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, no informó si para los trabajos de construcción en el inmueble investigado se contó con Registro de Manifestación de Construcción. Corresponde a dicha Autoridad otorgar únicamente Registro de Obra Ejecutada en el supuesto de que se cumpla la zonificación aplicable al predio investigado, y con lo previsto en los artículos 70 fracción II, 72 y 76 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ordenó visita de verificación administrativa dentro del expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0387/2015, resultando un informe de inejecución toda vez que el visitado se opuso a la misma, recayéndole un Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2015 mediante el que se impuso al propietario o poseedor del inmueble una multa de \$3,300 y solicitó comisionar al personal especializado en funciones de verificación a efecto de dar cumplimiento a la Orden de visita de verificación, por lo que corresponde a esa Dirección ejecutar nueva visita de verificación en materia de construcción por cuanto hace a que la obra cuente con Registro de Manifestación de Construcción y con separación con edificios colindantes, imponiendo las medidas cautelares y sanciones que a derecho correspondan, entre las que se encuentra la demolición de los niveles excedentes. -----
7. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015, emitiendo Resolución Administrativa de fecha 4 de diciembre de 2015, en la que impuso la clausura total temporal, ordenó la demolición de los niveles excedentes del inmueble visitado, es decir de los niveles que están por encima del tercer nivel, e impuso una multa equivalente a 1499 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México, así como la custodia del folio real del inmueble objeto del presente procedimiento. -----
8. El Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó que no otorgó la factibilidad de servicios, ni de la conexión al drenaje y tampoco cuenta con registro de toma de agua en el padrón de usuarios de ese Sistema para el predio investigado. -----


P. 1



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2015-1751-SOT-656

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 las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, ambas en 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

 ELN/WPB/ACC