Expediente: PAOT-2011-1729-SOT-802

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a treinta y uno de agosto de dos mil doce. ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento, y analizados los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2011-1729-SOT-802, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha catorce de septiembre de dos mil once una persona quien solicitó la confidencialidad de sus datos personales en términos del artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, denunció vía telefónica ante esta Procuraduría "(...) *la presunta contravención al uso de suelo por la falta de permisos y licencias emitidas por autoridad competente para llevar a cabo la edificación de un inmueble que contará con 28 departamentos, lo cual ocasionará impacto urbano y vial, ya que las calles son angostas y no cuentan con guarnición* (..) *sito en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia santa Úrsula* (sic) *Xitla, Delegación Tlalpan, C.P. 14420* (...)".----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha diecinueve de septiembre de dos mil once, admitió a trámite la denuncia respecto a los presuntos incumplimientos por uso de suelo, construcción, impacto urbano e impacto vial derivado de la construcción de un inmueble en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, radicándose en esta Unidad Administrativa, bajo el expediente número PAOT-2011-1729-SOT-802, notificándose el acuerdo a la persona denunciante mediante cédula de notificación en fecha veintinueve de septiembre de dos mil once.----------

En atención a lo instruido en el numeral SEXTO del referido Acuerdo, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó dos reconocimientos de los hechos denunciados, levantando las actas circunstanciadas correspondientes en las que se asentó lo siguiente:----------

Acta circunstanciada de fecha veintinueve de septiembre de dos mil once: ----------

> "(...) *en compañía del encargado se realiza un recorrido; el predio tiene una superficie total de 2,200 m², en la cual se encontraron 5 torres con 3 niveles y 2 con 4 niveles, hay distribuidas 3 áreas verdes con superficies de 500, 400 y 100 m², el inmueble tiene una fachada de color blanco, con zaguán metálico* (...) *así como una puerta de acceso independiente de aproximadamente 1.20 metros de ancho* (...) *con interfon para 26 departamentos* (...) *con caseta de vigilancia* (...) *cuenta con sistemas de captación de agua pluvial que se almacena en una cisterna localizada en el área de estacionamiento* (...) *se observaron en el área de estacionamiento válvulas de captación de agua pluvial* (...) *algunos departamentos están en proceso de acabados* (...) *existen en total 4 plantas de tratamiento para aguas grises* (...) *existe un elevador con capacidad para 6 personas* (...) *el jardín de 500m² tiene un área permeable que permite la infiltración del agua pluvial* (...)."----------

Acta circunstanciada de fecha seis de enero de dos mil doce: ----------

> "(...) *se observan en la parte frontal del predio 3 cuerpos de construcción con 3 niveles y al fondo 2 cuerpos de construcción uno con 4 niveles y el otro con 5 niveles (...) no se aprecia el estacionamiento* (...)". ----------

Mediante oficio PAOT-05-300/300-4958-2011, de fecha veintiocho de septiembre de dos mil once, se hizo del conocimiento al propietario, encargado y/o poseedor del predio de mérito sobre la denuncia presentada ante esta Procuraduría a efecto de que realizara las manifestaciones y aportara los elementos de convicción que estimara conducentes, para acreditar las obras de construcción en comento, siendo notificado mediante cédula el día veintinueve del mismo mes y año. ----------

En atención a la anterior solicitud, el apoderado legal del propietario del inmueble objeto de denuncia, mediante escrito de fecha siete de octubre de dos mil once, realiza diversas manifestaciones y ofrece como medio de prueba las siguientes documentales en copia simple: ----------

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507**, de fecha de expedición diecinueve de diciembre de dos mil siete, en donde se certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, al predio de referencia le corresponde la **zonificación H/3/40**, **aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde el uso de suelo para la construcción de **(32) treinta y dos viviendas** en una **superficie máxima construida de 3,916.8 m²** se encuentra **permitido**. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio BRLU2684109, de fecha de expedición diez de junio de dos mil nueve, en donde se certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, al predio de referencia le corresponde la zonificación H/3/40, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en donde el uso de suelo para la construcción de (27) veintisiete viviendas en una superficie máxima construida de 3,726 m² se encuentra permitido. ----------

- Constancia de Alineamiento y /o Número Oficial folio 1978/2007, expedida el ocho de agosto de dos mil siete, en donde señala que **el predio** objeto de denuncia **se encuentra en zona patrimonial**. ----

- Constancia de Alineamiento y /o Número Oficial folio 2204/2009, expedida el veintidós de septiembre de dos mil nueve, en donde se señala que **el predio objeto** de denuncia **no se encuentra en zona patrimonial**. ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número de folio RG/TL/3609/2008, con vigencia del dos de diciembre de dos mil ocho al dos de diciembre de dos mil once, para la construcción de (20) veinte viviendas en (3) tres niveles y un semisótano en una superficie total construida de 3,02185 m², de los cuales 1,899.46 m² son de estacionamiento cubierto, con un área libre de 1,058.71 m² equivalente a un 48.65% de la superficie del predio. ----------

- Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071, de fecha veinte de julio de dos mil diez, regularizando veintiséis viviendas y una superficie construida de 940.33 m². ----------

- Oficio número DGODU/DML/2010/2656, de fecha veinte de julio de dos mil diez, emitido por la Jefatura de la Unidad Departamental de Manifestaciones y Licencias de Construcción, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, dirigido a la Administración Tributaria en Acoxpa. ----------

- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 2617/10, de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, en relación con la obra registrada en la Manifestación de Construcción folio RG/TL/3609/2008. ----------

Mediante el sistema de consulta en línea hecha a través del "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT", en fecha seis de octubre de dos mil once, esta Unidad Administrativa solicitó a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, informara a esta Subprocuraduría si contaba con antecedentes de expedición de algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan y en su caso remitiera soporte documental digitalizado. ----------

Al respecto, en fecha veinticinco de octubre de dos mil once, mediante respuesta en línea folio 2169, expediente interno DRPP/318/2011, dicha Dirección General, informó a esta Subprocuraduría, lo siguiente: -

> "(...) *se recibieron los siguientes Certificados para el predio* (...)
>
> *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio 42755 de fecha de expedición 17 de noviembre de 2004.*
>
> *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio GUJU7088507 de fecha de expedición del 19 de diciembre de 2007.*
>
> *Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Específico y Factibilidades, folio BRLU2684109 de fecha de expedición 10 de junio de 2009.*
>
> *Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 60698-181GUFR10 de fecha de expedición del 05 de noviembre de 2010* (...)". ----------

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-6190-2011, de fecha primero de diciembre de dos mil once, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo de la Delegación Tlalpan informará si en los archivos de esa Dirección se contaba con antecedentes del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" con número de folio RG/TL/3609/2008 de fecha dos de diciembre de dos mil ocho, para el predio ubicado en calle Camino a Fuentes Brotantes número 190, colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, C.P. 14420, cuenta catastral 053-177-20-000-2, con sus correspondientes anexos, así como la Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda folio número 89/10 de fecha

catorce de julio de dos mil diez y la Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 2617/10 de fecha veintidós de octubre de dos mil diez.----------

Al respecto, mediante oficio DGODU/DML/2012/0068, de fecha diez de enero de dos mil doce, la Dirección de Manifestaciones y Licencias, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó a esta Subdirección lo siguiente: ----------

> *"(...) En atención a su oficio PAOT-05-300/300-6190-2011, (...) al respecto le informo que, adjunto envío a usted copia simple del soporte documental del predio en comento. (...)"* ----------

Al oficio anterior se anexo copia simple de los siguientes documentos: ----------

- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número de folio RG/TL/3609/2008, con vigencia del dos de diciembre de dos mil ocho al dos de diciembre de dos mil once, para la construcción de (20) veinte viviendas en (3) tres niveles y un semisótano en una superficie total construida de 3,02185 m², de los cuales 1,899.46 m² son de estacionamiento cubierto. con un área libre de 1,058.71 m² equivalente a un 48.65% de la superficie del predio. ----------

- Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071, de fecha veinte de julio de dos mil diez, regularizando veintiséis viviendas y una superficie construida de 940.33 m². ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo Especifico y Factibilidades, folio No. 42755 con fecha de expedición diecisiete de noviembre de dos mil uno, donde certifica que el uso de suelo clasificado es Vivienda, con zonificación H3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre) y aplica la Norma de Ordenación No. 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial, donde el uso de suelo para VIVIENDA está PERMITIDO; así como hace constar las posibilidades de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso de suelo para la construcción de (36) treinta y seis viviendas, para una superficie máxima de construcción de 3,600 m² en el total del predio. ----------

- **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507**, de fecha de expedición diecinueve de diciembre de dos mil siete, en donde se certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, al predio de referencia le corresponde la **zonificación H/3/40**, **aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial**, en donde el uso de suelo para la construcción de **(32) treinta y dos viviendas** en una **superficie máxima construida de 3,916.8 m²** se encuentra **permitido**. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Especifico y Factibilidades folio BRLU2684109, de fecha de expedición diez de junio de dos mil nueve, en donde se certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, al predio de referencia le corresponde la zonificación H/3/40, aplicándole la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a Áreas de Conservación Patrimonial, en donde el uso de suelo para la

construcción de (27) veintisiete viviendas en una superficie máxima construida de 3,726 m² se encuentra permitido. ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, folio 60698-181 GUFR10, de fecha de expedición cinco de noviembre del dos mil diez, donde certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan (2010), para el inmueble de referencia aplica la zonificación H3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad MB (Muy baja) un vivienda por cada 200.00 m² de la superficie total del terreno).

- Autorización de Uso y Ocupación con número de folio 2617/10, de fecha veintidós de octubre de dos mil diez, en relación con la obra registrada en la Manifestación de Construcción folio RG/TL/3609/2008. ----------

Por otra parte, mediante Atenta Nota PAOT-330-06-2012, en fecha veintisiete de enero de dos mil doce, esta Unidad Administrativa solicita a la Dirección de Servicios Jurídicos, adscrita a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, valore la realización de las acciones legales que conforme a Derecho correspondan en relación con la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071. ----------

En relación con lo anterior, mediante Atenta Nota PAOT-05-300/500-022-2012, de fecha primero de febrero de dos mil doce, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, solicitó a esta Unidad Administrativa remitir todos y cada uno de los antecedentes documentales que tenga en sus archivos relacionados con el predio referido, a efecto de estar en posibilidad de realizar acciones en representación del interés legítimo en tiempo y forma. ----------

En alcance a lo anterior, mediante Atenta Nota PAOT/500-031-2012, de fecha veinte de febrero de dos mil doce, la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos informó a esta Unidad Administrativa, que el día nueve de febrero del año en curso, se presentó demanda de nulidad, correspondiéndole el número de expediente III-9607/2012 ante la Tercera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. ----------

Adicionalmente, mediante Formato de Solicitud de Dictamen número PAOT-05-300/510-010-2012, de fecha treinta de enero de los corrientes, la Dirección de Servicios Jurídicos, adscrita a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, solicitó a la Dirección de Estudios, Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, la elaboración de un Dictamen Técnico que determine la zonificación del predio de referencia, de conformidad con los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997 y 2010. ----------

Al respecto, mediante Atenta Nota PAOT/330-009-2012, de fecha dos de febrero de dos mil doce, la Dirección de Dictámenes y Peritajes de Ordenamiento Territorial, remitió a la Dirección de Servicios Jurídicos el Dictamen Técnico número DT-SOT-011-2012. ----------

Por otra parte, mediante oficio número PAOT-05-300/300-5904-2011, de fecha quince de noviembre de dos mil once, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas, hasta ese momento, por parte de este Organismo Descentralizado, en atención a su escrito de denuncia, mismo

que fue notificado a la persona denunciante mediante acuse de recibo en fecha veintiocho del mismo mes y año. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

Que los hechos por los que se admitió la denuncia se hicieron consistir en presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, construcción, impacto urbano e impacto vial derivado de la construcción de un inmueble en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan. ----------

En materia de uso de suelo, desarrollo urbano y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano vigente, en su artículo 1º, mandata que las disposiciones de la presente ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal. ----------

El mismo ordenamiento en su artículo 43, mandata que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento dispone 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 Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia dispone 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 del Distrito Federal 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. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en su artículo 47, establece que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo. La Secretaría las expedirá en los términos que señale esta Ley y su Reglamento. ----------

Al respecto, el artículo 65 de la citada Ley dispone que en el ordenamiento territorial del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal atenderá a la conservación, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural de la Ciudad de México. Forman parte del patrimonio cultural urbano, entre otros, las áreas de conservación patrimonial y todos aquellos elementos y espacios que, sin estar formalmente catalogados, merezcan tutela en su conservación y consolidación y, en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico o que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones. ----------

Por **Áreas de Conservación Patrimonial** se entienden aquellas que por sus características forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que cuenten con declaratoria federal de zona de monumentos históricos, arqueológicos o artísticos, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores patrimoniales y que serán definidas en los programas de desarrollo, esto de conformidad con el artículo 3 fracción II de la Ley en comento. ----------

A su vez, el artículo 66 del mismo instrumento, dispone que **los programas** y la reglamentación de la Ley en cita, **establecerán las medidas apropiadas para la conservación, recuperación, y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano, así como la delimitación de las áreas de conservación patrimonial** y las sanciones que aplicarán para aquellas obras que incumplan con lo establecido en estos ordenamientos. -----

Por lo que, en atención a lo dispuesto en el artículo 67 del mismo ordenamiento, la Secretaría se encargará de publicar los catálogos de los elementos afectos al patrimonio cultural urbano en los programas a través de listados en los que se define la condición patrimonial que guardan los inmuebles relacionados. La actualización de los catálogos se reflejará en el Sistema de Información Geográfica del Registro de los Planes y Programas, así como en el Sistema de Información y Evaluación del Desarrollo Urbano. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y **a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo**. -------

En este sentido, de conformidad con el artículo 11 del mismo ordenamiento, l**as inscripciones contenidas en el Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano son obligatorias** para autoridades y particulares y **sólo podrán ser modificadas por determinación de las autoridades competentes para autorizar modificaciones a los programas y aquellos actos o programas que incidan en el territorio del Distrito Federal**. ----------

En el mismo sentido, la Ley de Desarrollo Urbano referida dispone en su artículo 89 que las constancias, certificados, permisos, licencias, **autorizaciones**, registros de manifestaciones, dictámenes y demás **actos administrativos** que hubieran sido **celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos** por la Administración Pública. También los **revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público**. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten. ----------

Esto es así toda vez que los acto administrativos emitidos por autoridades del Distrito Federal deben de cumplir con ciertos **requisitos** indispensables para que sean considerados válidos. Al respecto, la Ley del

Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, reformada el trece de abril de dos mil nueve, normatividad vigente al momento de la presentación de la denuncia que por esta vía se atiende, dispone esos requisitos en sus artículos 6 y 7. Por lo que para que un **acto administrativo sea válido** debe, entre otras cosas, ser expedido sin que en la manifestación de voluntad de la autoridad competente medie **error** de hecho o de derecho sobre el objeto o fin del acto, **dolo, mala fe** y/o violencia; deben **encontrarse fundados y motivados**, es decir, citar con precisión el o los preceptos legales aplicables, así como las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo existir una adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicadas al caso y constar en el propio acto administrativo. Adicionalmente, **que cumplan con la finalidad de interés público**, derivado de las normas jurídicas que regulen la materia, **sin que puedan perseguirse otros fines distintos de los que justifican el acto**; lo anterior de conformidad con el artículo 6 fracciones II, IV y VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, **la omisión o irregularidad de alguno de los elementos o requisitos de validez previstos por los artículos 6o.** y 7o. de esta Ley o, en su caso, de aquellos que establezcan las disposiciones normativas correspondientes, producirán la nulidad o anulabilidad del acto administrativo, siendo que en el caso de los elementos de validez exigidos por el artículo 6° de esa Ley, se **producirá la nulidad**. El **acto administrativo que se declare** jurídicamente **nulo será inválido**, no se presumirá legítimo ni ejecutable, ni podrá subsanarse, sin perjuicio de que pueda emitirse un nuevo acto; lo anterior de conformidad con los artículos 24 y 25 de la Ley referida. ----------

En materia de construcción, el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de **orden público e interés social**. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, precisan que **para construir**, reparar, **ampliar** o modificar **una obra** o instalación, **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 deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente**, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 de dicho ordenamiento señala que existen tres modalidades de Manifestación de Construcción: la tipo A, la B y la C; siendo que se requiere tramitar la **Manifestación de Construcción tipo B para usos** no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta **10,000 m² con uso habitacional**. ---------

Para el registro de la Manifestación de Construcción tipo B **se deben cumplir** con los **requisitos** dispuestos en el artículo 53, en específico: ----------

"(...)

*I. Presentar **manifestación de construcción** ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración (...) acompañada de los siguientes documentos:*

*a) **Comprobantes de pago de los derechos correspondientes** y en su caso, de los aprovechamientos;*

*b) **Constancia de alineamiento y número oficial vigente** y cualquiera de los documentos siguientes: **certificado único de zonificación de uso de suelo específico** y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;*

*c) **Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos** a escala (...); planta de conjunto (...); plantas arquitectónicas (...); cortes por fachada (...); plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las **memorias correspondientes** (...)*

*d) **Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos** debidamente acotados (...)*

*Los planos anteriores deben incluir el proyecto de **protección a colindancias** y **el estudio de mecánica de suelos** cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deben estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;*

*e) **Libro de bitácora** de obra foliado, para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra, y*

*f) **Responsiva del Director Responsable de Obra** del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 de este Reglamento;*

*II. Para el caso de construcciones que requieran la instalación o modificación de **tomas de agua** y **conexión a la red de drenaje**, la solicitud y **comprobante del pago de derechos** a que se refiere el artículo 128 de este Reglamento (...)*

*IV. Presentar acuse de recibo del **aviso de ejecución de obras ante la Secretaría del Medio Ambiente**, cuando se trate de **proyectos habitacionales de más de 20 viviendas** (...)*

*Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o **área de conservación patrimonial del Distrito Federal, se requiere además**, cuando corresponda, **el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico (...)*

*En el caso de ampliaciones, **modificaciones o reparaciones en edificaciones existentes**, se debe presentar, de la obra original, la **licencia de construcción especial o el registro de manifestación de construcción o el registro de obra ejecutada**, así como indicar en planos la edificación original y el área donde se realizarán estos trabajos (...)".* ----------

Asimismo, el artículo 121 del citado Reglamento, dispone que **las edificaciones que se proyecten en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o del Distrito Federal** y sus áreas de influencia, cuando se encuentren delimitadas en los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, **deben sujetarse a las restricciones** de altura, vanos, materiales, acabados, colores y todas las demás **que señalen para cada caso** el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes, así como **la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en los términos que establecen las Normas de Ordenación de los Programas de Desarrollo Urbano y las Normas**. ----------

El artículo 256 último párrafo del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, dispone que procederá la **revocación del registro de manifestación de construcción** o de la licencia de construcción especial, **cuando sobrevengan cuestiones de** oportunidad o **interés público** en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. ----------

En el caso que nos ocupa, al predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el trece de agosto de dos mil diez, la **zonificación** aplicable para el predio en comento es H/3/30/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre) con una Densidad Muy Baja (una vivienda cada 200 m² de la superficie total del predio); adicionalmente, el Sistema de Información Geográfica indica que el predio de referencia cuenta con una **superficie total de 2,176 m²**, en donde **se permite la construcción de (11) once viviendas** en una **superficie máxima de construcción de 4,570 m²**. ----------

Adicionalmente, el predio objeto de denuncia se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, por lo que le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial. ----------

Del reconocimiento de los hechos denunciados, realizado los días veintinueve de septiembre de dos mil once y seis de enero de dos mil doce, de los cuales se levantaron las actas circunstanciadas correspondiente, documentales públicas que se valoran en términos de los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, se constató una **construcción consistente en (5) cinco cuerpos constructivos**, (3) tres de ellos de (3) tres niveles, **(1) uno de (4) cuatro y (1) uno de (5) cinco niveles**, con un total de **(26) veintiséis viviendas**, contando con un **área permeable de 500 m²** (jardín), desde la **etapa de acabados** hasta **su conclusión**, misma que se encontraba **desocupada**. ----------

Al respecto, derivado de las documentales presentadas por el apoderado legal del propietario del predio objeto de denuncia, mediante escrito de fecha siete de octubre de dos mil once, y de la información proporcionada mediante el oficio DGODU/DML/2012/0068 por la Dirección de Manifestaciones y Licencias, adscrita a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, se tuvo conocimiento de que el proyecto constructivo cuenta con **Registro de Manifestación de Construcción tipo "B"** para Obra Nueva número de **folio RG/TL/3609/2008**, con vigencia del dos de diciembre de dos mil ocho al dos de diciembre de dos mil once, **para la construcción de (20) veinte viviendas en (3) tres niveles y un semisótano** en una **superficie total construida de 3,02185 m²**, de los cuales 1,899.46 m² son de estacionamiento cubierto, con un **área libre de 1,058.71 m²** equivalente a un 48.65% de la superficie del predio; dicho registro se encuentra bajo el amparo del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo**

Específico y Factibilidades folio GUJU7088507, de fecha de expedición diecinueve de diciembre de dos mil siete. ----------

Además, cuenta con la **Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071**, expedida el veinte de julio de dos mil diez, **regularizando (26) veintiséis viviendas y una superficie construida de 940.33 m²**, en (3) tres, **(4) cuatro y (5) cinco niveles**, fundamentándose dicho acto en el artículo 8 del "Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Vivienda", siendo su nombre correcto el de "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", emitido por la Jefatura de Gobierno del Distrito Federal, y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dos de marzo del año dos mil. ----------

Adicionalmente, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, informó en fechas diez y veinticinco de octubre de dos mil once, mediante el Sistema de Consultas en Línea bajo el número de folio 2155 y 2169, que para el predio objeto de denuncia existe en sus archivos, entre otros, la emisión del **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507**; en donde se certifica que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el nueve de junio de mil novecientos noventa y siete, al predio objeto de denuncia le correspondiéndole la **zonificación H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre), además de aplicarle la **Norma de Ordenación número 4** de Áreas de Actuación a **Áreas de Conservación Patrimonial, encontrándose permitido** el uso de suelo para **la construcción de (32) treinta y dos viviendas en una superficie máxima de construcción de 3,916.8 m²**. ----------

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría encontró incumplimientos respecto de la legalidad del proyecto constructivo. ----------

En primer lugar, **el proyecto constructivo registrado** bajo la Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número de folio RG/TL/3609/2008, que consta de **(20) veinte viviendas, no corresponde a la obra ejecutada (26 viviendas)**. En este sentido, el desarrollador debió de haber tramitado, un Registro de Manifestación de Construcción para Ampliación y Modificación y cumplir con los requisitos dispuestos en el Reglamento de Construcciones y, en específico, cumplir con la zonificación dispuesta en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997 y el vigente (2010). ----------

No obstante, el desarrollador no solo no registró una nueva manifestación de construcción acorde con el proyecto ejecutado, sino que buscó "regularizar" la construcción de las (6) seis viviendas bajo el amparo de un instrumento que a todas luces es inaplicable e improcedente, como lo es el "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" con el fin de simular la legalidad de la misma, pues aún y cuando el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507 le permite la construcción de hasta (32) treinta y dos viviendas, **la zonificación únicamente le autoriza construir (3) tres niveles**, siendo que **con la Autorización de Regularización de** Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071 **logró "regularizar" dos cuerpos constructivos de cuatro y cinco niveles, respectivamente**. ----------

En este sentido, **el desarrollador, no solo pudo construir un desarrollo habitacional incumpliendo con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan (versiones 1997 y 2010), de la Ley de Desarrollo Urbano y del Reglamento de Construcciones**, ambos para el Distrito Federal, **además obtuvo los beneficios fiscales y administrativos que el citado instrumento proporciona**, desvirtuando la finalidad para la que fue realizado el "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", **traduciéndose en un aprovechamiento indebido del desarrollador inmobiliario**. ----------

Todo ello bajo la aprobación de la autoridad delegacional, en específico la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, área que, en términos del artículo 5 del Reglamento de Construcciones referido, debe contar con un profesional calificado con registro vigente de Director Responsable de Obra, con objeto de que emita las opiniones especializadas que le sean requeridas. ----------

Lo anterior es así toda vez que el Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el tres de marzo del año dos mil, resulta inaplicable al desarrollo constructivo referido. ----------

En efecto, el "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", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el tres de marzo del año dos mil, normatividad bajo la cual la autoridad delegacional emitió la autorización de regularización señalada, de la interpretación semántica de dicho **Acuerdo** se desprende que el mismo **tiene por objeto el cumplimiento de obligaciones fiscales** a cargo de los habitantes del Distrito Federal, y que se encuentra **dirigido a viviendas de interés social o popular**, y que **en el caso de construcciones irregulares, únicamente** es aplicable a **aquellas** construcciones **dedicadas a vivienda ejecutadas y ocupadas hasta antes del primero de enero del año dos mil**, fecha en que de conformidad con el artículo PRIMERO Transitorio surte sus efecto legales el Acuerdo referido. ----------

En ese sentido se encuentra formulado el "Capítulo III. Construcciones Irregulares" del Acuerdo referido, disponiendo lo siguiente: ----------

> "(...) *Artículo 8. Los propietarios de vivienda, cuya construcción se encuentra irregular, tendrán derecho a las siguientes facilidades administrativas:*
>
> *I. El Distrito Federal* ***tendrá por cumplidos los avisos exigidos*** *por las disposiciones fiscales y* ***en materia de construcción****, pero en este último caso* ***única y exclusivamente*** *en lo relativo a la* ***licencia de construcción y la autorización de ocupación del inmueble****;*
>
> *II. No se impondrán multas a las personas que obtengan las reducciones que establece el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal, que en forma espontánea cumplan con sus obligaciones fiscales de presentación de las declaraciones de valor catastral y pago del impuesto predial;*
>
> *III. De igual manera,* ***se condonan las multas*** *a que se hayan hecho acreedores* ***por la falta de obtención de las licencias relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se regularizan, y por la no presentación de los avisos correspondientes****; y*

IV. ***No se exigirá la presentación de los planos**, una vez realizada la declaración de valor catastral con base en la superficie del terreno y la construcción ante la Tesorería del Distrito Federal, a través de la forma oficial correspondiente, **excepto en el caso de vivienda plurifamiliar que tenga más de dos niveles**, en cuya situación se estará a lo dispuesto en el artículo 265 C del Código Financiero del Distrito Federal (...)".* ----------

Al respecto, de la interpretación lógica del citado artículo, se desprende que para obtener las facilidades administrativas consistentes en la condonación o exención de pago de multas o derechos por la no presentación de los avisos y las **licencias de construcción y de autorización de ocupación de inmuebles**, es necesario que las obras hayan concluido y que las mismas estén ocupadas, pues al hacer mención de estas dos autorizaciones (**licencias de construcción –actualmente Registro de Manifestación de Construcción- y de autorización de ocupación de inmuebles)** emitidas por la Delegación, es menester haber edificado y ocupado dicho inmueble. ----------

En el caso que nos ocupa, la **Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071**, fue **expedida** el veinte de **julio de dos mil diez**, señalando como **fecha de terminación de la construcción** a regularizar treinta de **agosto de dos mil diez;** es decir, **la autoridad delegacional regularizó una construcción que aún no se encontraba terminada al momento de expedir la autorización**. ----------

Reforzando lo anterior, derivado de los diversos reconocimientos de los hechos denunciados, realizado en el año en curso, se desprende que **el proyecto constructivo era de reciente construcción y se encontraba desocupado**. ----------

Así mismo, y siguiendo con la interpretación semántica del Acuerdo utilizado para regularizar el proyecto constructivo, se encuentra dirigido, de conformidad con su apartado de Considerando, a un grupo de personas que, por su especial situación económica, jurídica o social, son considerados vulnerables, y que con el objeto de que dichas personas cumplan, en un primer término, con sus obligaciones fiscales, requieren de facilidades administrativas. ----------

En el caso de construcciones irregulares, el tercer párrafo del Acuerdo en mención dispone lo siguiente: -----

"(...) *Que en el Distrito Federal existe un gran número de viviendas que se encuentran irregulares en cuanto a la construcción, respecto de los cuales en su mayoría **sus propietarios son personas de escasos recursos**, por lo que es necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas para que regularicen la situación jurídica de sus viviendas (...)".* ----------

En este sentido, el Ejecutivo del Distrito Federal, al emitir el Acuerdo de referencia lo hizo bajo el principio de orden público e interés social, toda vez que obedece a una finalidad directa e inmediata en relación con la colectividad, hacia un grupo socialmente vulnerable que, al no encontrarse en las mismas circunstancias económica, jurídica o social que la mayoría de la sociedad, requieren de facilidades para la regularización de su situación imperante y así estar en aptitud de cumplir con las obligaciones fiscales procedentes, pero principalmente lo preceptuado en el Acuerdo en cuestión obedece a un fin extrafiscal, el cual consiste, según su apartado de "Considerando", en propiciar el cabal cumplimiento a lo establecido en el párrafo quinto del artículo 4o. constitucional, en el sentido de que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, y a la par regularizar la tenencia de la tierra, lo que sin duda se obtiene dando

facilidades administrativas y proporcionando estímulos fiscales a aquellos que se ubican en los sectores sociales de más escasos recursos económicos. ----------

Atendiendo a este contexto, el Acuerdo referido se encuentra dirigido, de conformidad con su articulo 4 correlacionado con el 8, a propietarios de vivienda unifamiliar o plurifamiliar de Interés Social (aquellas que no excedan de la suma que resulte de multiplicar por 15 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal, elevado al año, que en el caso concreto actualmente es de **$ 341,256.75**), o de Vivienda Popular (los que no excedan de 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal, elevado al año, que en el caso concreto actualmente es de $ **682,513.50**). ----------

En el caso de la construcción ubicada en el predio objeto de denuncia, no solo no encuadra en la aplicabilidad del Acuerdo multicitado, sino que además no cumple con el objeto mismo del Acuerdo. Esto es así toda vez que el proyecto que se desarrolla en el predio objeto de denuncia contempla la construcción de (26) viviendas viviendas, viviendas que **no corresponden a interés social o popular** y que actualmente se encuentran siendo objeto de beneficio para el desarrollador mediante su comercialización, tal y como se desprende de las imágenes obtenidas vía internet en diversos sitios dedicados a la publicitación de venta de inmuebles. ----------

Al respecto, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, personal adscrito a esta Subprocuraduría, 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 fecha veintitrés de agosto de dos mil doce personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó consulta a las páginas electrónicas de tres sitios de internet relacionadas con venta de inmuebles (metroscubicos.com, zonaprop.com y mercadoi.com), de la cual se levantó el Acta Circunstanciada respectiva, en donde se anuncia la venta de (26) veintiséis viviendas (departamentos) en un desarrollo inmobiliario denominado **"Horizonte Tlalpan"**, de 117 a 156 m², en promedio de superficie construida cada uno, en el predio objeto de denuncia y con un **precio** total de **venta por vivienda de $2,100,000** (dos millones cien mil pesos M.N.) **a $ 3,494,00** (tres millones cuatrocientos noventa y cuatro mil pesos M.N.), aproximadamente; estipulando expresamente que se tratan de departamentos lujosos; constatándose imágenes concernientes al desarrollo inmobiliario, coincidentes con el proyecto ejecutado en el predio objeto de denuncia. Imágenes que revisten el carácter de documentos simples y que se valoran en términos de los artículos 373 y 402 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: ----------

> ***Registro No.*** *186243,* ***Localización:*** *Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.*
>
> ***INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.*** *El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el*

negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.----------

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. Por lo que concatenando la información obtenida mediante reconocimiento de hechos y la obtenida vía internét, se genera convicción de que las viviendas edificadas en el predio objeto de denunica no cumplen con los parámetros de viviendas de uso social o popular. ----------

En segundo lugar, la construcción regularizada mediante la **Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071 incumple disposiciones de orden público e interés general**, como lo son la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal, y los ordenamientos jurídicos derivados de los mismos. ----------

Lo anterior es así toda vez que la Ley de Desarrollo Urbano, de conformidad con sus artículos 1 y 2 fracciones I y II, tiene como **objeto** establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, 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 del Distrito Federal**. Es decir, estos ordenamientos establecen condiciones esenciales para el desarrollo armónico de la sociedad y reglas mínimas de convivencia social cuya observancia tiende a mantener el orden público y el interés social. -------

Lo anterior, mediante diversos principios generales, entre los que se encuentran: ----------

I. **Planear el desarrollo urbano**, con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la ciudad de México, a fin de **garantizar la sustentabilidad de la Ciudad de México mediante el ejercicio de los derechos de los habitantes de Distrito Federal** al suelo urbano, a la vivienda, **a la calidad de vida, a la infraestructura urbana, al transporte, a los servicios públicos,** al patrimonio cultural urbano, al espacio público, al esparcimiento y a la imagen urbana y su compatibilidad con el sistema de planificación urbana del Distrito Federal. ----------

II. Hacer **prevalecer la función del desarrollo sustentable** de la propiedad del suelo, a través del **establecimiento de derechos y obligaciones de los propietarios** y poseedores de inmuebles urbanos, **respecto de los demás habitantes del Distrito Federal y del entorno en que se ubican**. ----------

Esto obedece a lo dispuesto por la Ley General de Asentamientos Humanos, eje rector de la planeación y regulación del ordenamiento territorial de nuestro país, en su artículo 4, en donde señala que en términos de lo dispuesto en el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se

considera de interés público y de beneficio social la determinación de provisiones, reservas, **usos y destinos de áreas y predios de los centros de población, contenida en los planes o programas de desarrollo urbano**. ----------

Es en este contexto de planeación y regulación de ordenamiento territorial que se gestan los programas de desarrollo urbano, en específico los programas delegacionales, como un instrumento de planeación del desarrollo urbano, en razón de los cuales se prestarán los servicios públicos urbanos (agua, luz, drenaje, salud, educación cultura, transporte, acceso vial), de conformidad con lo dispuesto por los artículos 30, 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano referida. ----------

Por lo que es la zonificación la que determinará los usos, destinos y reservas de suelo para las diversas zonas, así como la especificación de aquellos usos sujetos a dictamen de impacto urbano, esto de conformidad con el artículo 51 penúltimo párrafo de la Ley referida. ----------

En el caso que nos ocupa, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, aplicable a la construcción referida, establece que al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), teniendo permitida la construcción, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507 bajo el cual se registró la Manifestación de Construcción folio RG/TL/3609/2008, de (32) treinta y dos viviendas en (3) tres niveles, ejecutándose (26) veintiséis. En este sentido, el proyecto constructivo regularizado de (26) veintiséis viviendas en (4) cuatro y (5) cinco niveles **excede la intensidad (dos niveles más a los permitidos) dispuesta por el citado Programa.** ----------

Esto se traduce no solo en la falta de cumplimiento a una disposición normativa cuya observancia es obligatoria para las personas públicas y privadas conforme al artículo 43 del citado ordenamiento, como lo es el Programa Delegacional, sino también a la afectación de los habitantes del Distrito Federal, y en específico de las zonas aledañas al predio objeto de denuncia, toda vez que los servicios públicos urbanos prestados se ven rebasados por no encontrarse planificadas y contempladas las densidades e intensidades construidas regularizadas. ----------

En este sentido, la autorización de regularización lejos de atender un fin colectivo, se traduce en un derecho en beneficio de **un particular dedicado al mercado inmobiliario**, el cual no puede estar por encima del **interés público**, ya que no se explica razonablemente la preeminencia de un individuo cuando su status afecte de manera ostensible a la sociedad. En consecuencia, la autorización como acto jurídico emanado de un Acuerdo que pretendía beneficiar en su momento a un sector de la sociedad vulnerable y que actualmente se encuentra siendo usado de manera maliciosa por el desarrollador para beneficio propio, no puede estar en conflicto y oposición con el orden jurídico imperante, por lo que aquél que es de menor jerarquía que la Ley de Desarrollo Urbano y en específico del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, debe ceder por una simple razón de supremacía y funcionalidad del sistema, más aún cuando en el asunto que nos ocupa no atiende al objeto por el cual fue creado. ----------

Adicionalmente, el Reglamento de Construcciones, en general, tiene como objeto, entre otros, el fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se **satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad**, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto, de conformidad con el artículo 3 fracción I del citado ordenamiento. ----------

Por lo que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, no solo deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; sino también del Reglamento de Construcciones, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables, lo anterior de conformidad con el artículo 1º del Reglamento en comento. ----------

En este sentido, el Reglamento de Construcciones dedica un título completo a la seguridad estructural de las edificaciones, disponiendo requisitos mínimos para el proyecto de las edificaciones que debe considerar una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a los efectos sísmicos, tal y como lo dispone el artículo 140 del citado Reglamento, con el fin último de salvaguardar en la medida de lo posible la vida de sus habitantes y los de las edificaciones colindantes. ------

No obstante, el desarrollador, al no cumplir con la obligación prevista en los artículos 47 y 53 fracción I inciso d) del Reglamento en cita, de registrar Manifestación de Construcción para Ampliación y Modificación ante la Delegación y presentar, entre otros requisitos, la Memoria y planos de Cálculo Estructural, no se tiene la certeza de la observancia a los requisitos mínimos dispuestos por el Reglamento de Construcciones a efecto de cumplir con la seguridad estructural del inmueble objeto de denuncia. ----------

Adicionalmente, derivado de la información con la que cuenta esta Subprocuraduría, no se tiene conocimiento de que el desarrollo constructivo haya cumplido con lo dispuesto por la **Norma número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**, normatividad aplicable toda vez que el predio de referencia se encuentra dentro del polígono de **Áreas de Conservación Patrimonial**, lo cual se constata con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507, proporcionado por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

En este sentido, la citada Norma, así como el artículo 53 del Reglamento de Construcciones, disponen que para la construcción de una obra nueva se debe contar con el Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mismo que deberá presentarse para el Registro de la Manifestación Correspondiente; dicho dictamen tiene como finalidad el señalar las restricciones a que debe sujetarse el proyecto constructivo a efecto que se respeten las características del contexto urbano y patrimonial y las referencias tipológicas de los inmuebles de valor histórico, artístico y/o patrimonial de la zona, situación que no aconteció puesto que no se registró Manifestación de Construcción alguna. ----------

En consecuencia, la **Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071, se encuentran viciada de nulidad**, toda vez que no reúnen los requisitos de validez del acto administrativo dispuestos en el artículo 6 fracciones IV y VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, por lo que se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 25 y 26 del mismo ordenamiento, Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y cinco y reformada el trece de abril de dos mil nueve, normatividad vigente al momento de la expedición del acto referido; al emitirse, en primer lugar, aplicando **indebidamente el "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", toda vez que no es aplicable a la construcción objeto de denuncia, ya que no se trata de una edificación ejecutada y ocupada con anterioridad al primero de enero del año dos mil. ----------

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente jurisprudencia: ----------

> ***Registro No.*** *173565,* ***Localización:*** *Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXV, Enero de 2005, Página: 2127, Tesis: I.6o.C. J/52, Jurisprudencia, Materia(s): Común*
>
> ***FUNDAMENTACIÓN Y MOTIVACIÓN. SU DISTINCIÓN ENTRE SU FALTA Y CUANDO ES INDEBIDA.*** *Debe distinguirse entre la falta y la indebida fundamentación y motivación; toda vez que por lo primero se entiende la ausencia total de la cita de la norma en que se apoya una resolución y de las circunstancias especiales o razones particulares que se tuvieron en cuenta para su emisión; mientras que la diversa hipótesis se actualiza cuando en la sentencia o acto se citan preceptos legales, pero no son aplicables al caso concreto y se exponen las razones que la autoridad tuvo para dictar la resolución, pero no corresponden al caso específico, objeto de decisión, o bien, cuando no existe adecuación entre los motivos invocados en el acto de autoridad y las normas aplicables a éste.*
>
> *SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.*

En segundo lugar, porque constituye **un acto que no cumple con la finalidad de interés público**, toda vez que no se beneficia con la emisión de dicho acto a la población vulnerable a la que está dirigida la normatividad en la que se fundamenta, sino que beneficia intereses particulares del desarrollador al obtener facilidades fiscales y administrativas que le permiten exceder las densidades (número de viviendas) permitidas por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan y en detrimento de la colectividad. ----------

Por lo que dicho acto administrativo, en términos del artículo 25 segundo párrafo del ordenamiento señalado en el párrafo anterior, es inválido, carecen de legitimidad y ejecutabilidad, y no es susceptibles de ser subsanado. ----------

En consecuencia, resulta procedente, a efecto de cumplir y hacer cumplir la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y los ordenamientos derivados de los mismos, disposiciones de orden público e interés social, iniciar el procedimiento administrativo de revocación de la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071, ordenando la demolición de los niveles excedentes, e iniciándose, de ser procedente, procedimiento administrativo a efecto de imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan, en términos de los artículos 89 de la Ley de Desarrollo Urbano, 256 último párrafo, 247 y 248 fracciones V, VI y VIII del Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal. ----------

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente jurisprudencia: ----------

> ***Registro No.*** *166474,* ***Localización:*** *Novena Época, Instancia: Segunda Sala, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XXX, Septiembre de 2009, Página: 472, Tesis: 2a./J. 122/2009, Jurisprudencia, Materia(s): Constitucional/Administrativa.*

CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL. EL ARTÍCULO 256, ÚLTIMO PÁRRAFO, DEL REGLAMENTO RELATIVO, NO VIOLA LA GARANTÍA DE SEGURIDAD JURÍDICA. *El citado precepto, al establecer que procederá la revocación del registro de manifestación de construcción o de la licencia de construcción especial, cuando sobrevengan cuestiones de oportunidad o interés público en términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, sin que el propio Reglamento o la Ley citada definan los conceptos "oportunidad" e "interés público", no viola la garantía de seguridad jurídica contenida en el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Lo anterior es así, porque* ***la posibilidad de revocar*** *no constituye una potestad sancionadora, en la medida en que no impone un castigo como consecuencia de determinada conducta infractora desarrollada por el particular; por el contrario,* ***se trata de una facultad discrecional a cargo de la autoridad administrativa competente, acorde con los artículos 1 y 3, fracción I, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, que prevén que sus disposiciones son de orden público e interés social, y que la aplicación y vigilancia de su cumplimiento corresponde a la Administración Pública del Distrito Federal, la cual tiene, entre otras, la facultad de fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto.*** *Así, al tratarse de una facultad discrecional de la cual está dotada la autoridad, para su ejercicio debe cumplir con el imperativo de fundar y motivar sus determinaciones, en acatamiento al principio de legalidad previsto en el artículo 16 constitucional, lo cual tiende a eliminar la posibilidad de que establezca arbitrariamente los supuestos de oportunidad e interés público, ya que al efecto deberá describir claramente los hechos concretos que concurran en cada caso y sus efectos en perjuicio de la colectividad, apoyándose en dictámenes técnicos, disposiciones legales o cualquier otro medio idóneo, que justifiquen válidamente la revocación del registro correspondiente; de modo que la omisión de fundar y motivar constituirá, un problema de legalidad y no de constitucionalidad. Además, como la finalidad de la medida es proteger el bien jurídico consistente en la seguridad y bienestar de la colectividad, todos los casos que podrían presentarse en la realidad no pueden ser objetivamente determinados por el legislador; de ahí que haya dotado a la autoridad encargada de aplicar la norma, de la indicada facultad con cierto grado de discrecionalidad.*

Contradicción de tesis 238/2009. Entre las sustentadas por los Tribunales Colegiados Quinto, Décimo Quinto y Décimo Sexto, todos en Materia Administrativa del Primer Circuito. 12 de agosto de 2009. Cinco votos. Ponente: Genaro David Góngora Pimentel. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán.

Tesis de jurisprudencia 122/2009. Aprobada por la Segunda Sala de este Alto Tribunal, en sesión privada del diecinueve de agosto de dos mil nueve.

En materia de impacto urbano (factibilidad de servicios e impacto vial)

El artículo 76 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, señala que el dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación. ----------

El mencionado Reglamento, en su artículo 77 fracción I dispone que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano–ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar proyectos de uso habitacional de más de diez mil metros de construcción. -----

En este sentido, de conformidad con los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, vigente al momento de la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades número de folio GUJU7088507, presentado para el Registro de la Manifestación de Construcción número RG/TL/3609/2008 del proyecto constructivo que se desarrolla en el predio objeto de denuncia, y 125 fracción II del citado Reglamento, se desprende que el Certificado referido es un documento

oficial expedido por el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, integrado con las opiniones técnicas de las unidades administrativas competentes y en el que se hace constar la posibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, de impacto ambiental, vialidad y uso del suelo, para la construcción de conjuntos habitacionales de hasta doscientas viviendas o diez mil metros cuadrados de construcción para uso habitacional, excepto para los proyectos que requieran estudio de impacto urbano o urbano-ambiental, conforme al Sistema de Información Geográfica. La vigencia de este certificado es de un año contado a partir del día siguiente de su expedición. ----------

Refuerza lo anterior lo dispuesto en el cuerpo del citado Certificado al señalar lo siguiente: ----------

> "(...) *de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 88 párrafo quinto de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Acuerdo invocado, el presente documento está integrado con las opiniones y dictámenes técnicos emitidos por las dependencias del Gobierno del Distrito Federal facultadas para tal efecto, haciendo constar que las dotaciones de agua, servicios de drenaje y desagüe de agua pluvial, impacto ambiental, vialidad y uso del suelo PARA LA CONSTRUCCIÓN DE 32 (TREINTA Y DOS) VIVIENDAS, PARA UNA SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN DE 3,916.8 m² EN EL TOTAL DEL PREDIO, se transcribe a continuación:*
>
> ***DIRECCIÓN GENERAL DEL SISTEMA DE AGUAS DE LA CIUDAD DE MÉXICO:*** *(...)*
>
> - *JUNTO CON LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EL USUSARIO PRESENTARÁ LOS PAGOS POR CONCEPTO DE DERECHOS POR LOS SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN HIDRÁULICA ESTIPULADOS EN LOS ARTÍCULOS 202, 203 Y 319-A DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL (...)*
>
> ***SECRETARÍA DE TRANSPORTE Y VIALIDAD:*** *(...)*
>
> - *LAS OBRAS QUE DEBEN REALIZAR LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, SEBERÁNM AUTODETERMINARSE Y REALIZAR PREVIO A LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN, EL PAGO POR CONCEPTO DE APROVECHAMIENTOS PARA PREVENIR, MITIGAR O COMPENSAR LOS EFECTOS DEL IMPACTO VIAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 319 DEL CÓDIGO FINANCIERO DEL DISTRITO FEDERAL (...)".* ----------

En este sentido, la expedición del Certificado constituye la posibilidad de dotación de los servicios de agua y drenaje, de las medidas de mitigación que por impacto vial e impacto ambiental pudieran suscitarse, en este caso de hasta (32) treinta y dos viviendas, por lo que las obras de construcción realizadas en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, consistentes en (26) veintiséis viviendas, no requieren de la expedición de un dictamen en impacto urbano-ambiental ni vial. ----------

En conclusión, la construcción de (26) veintiséis viviendas en el predio objeto de denuncia cuenta con la factibilidad de servicios y vial, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 60698-181GUFR10, aunado a que no rebasa los 10,000 m² de construcción; esto con independencia del análisis realizado en el apartado anterior denominado "En materia de uso del suelo, desarrollo urbano y construcción" sobre la validez de la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071. --------

No obstante, es importante señalar que el impacto que esta construcción trae a la zona adyacente a la misma hoy día resulta innegable, toda vez que al actualizar el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997, se tuvo la necesidad de restringir la densidad de la zonificación aplicable al predio objeto de denuncia, pasando de un H/3/40, con una densidad media, a H/3/30/MB, con una densidad muy baja permitiendo construir solamente (11) once viviendas, por lo que los efectos en la prestación de servicios actualmente es importante. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación, se realizó respecto a presuntos incumplimientos en materia de uso de suelo, desarrollo urbano, construcción, impacto urbano e impacto vial derivado de la construcción de un inmueble en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, desprendiéndose lo siguiente: ----------

1. **En materia de uso de suelo y desarrollo urbano**: se desprende incumplimiento, por los siguientes razonamientos: ----------

   - La zonificación dispuesta por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan para el predio objeto de denuncia es **H/3/30/MB** (Habitacional, **3 niveles máximos de construcción**, 30% mínimo de área libre) con una **Densidad Muy Baja** (una vivienda cada 200 m² de la superficie total del predio), estando permitidas únicamente (11) once viviendas en una **superficie máxima de construcción** sujeta a restricciones de **2,176 m²**. Adicionalmente, el predio objeto de denuncia se encuentra dentro del polígono de áreas de conservación patrimonial, por lo que **le aplica la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación referente a las Áreas de Conservación Patrimonial**. ----------

   - Cuenta con el **Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades folio GUJU7088507**, de fecha de expedición diecinueve de diciembre de dos mil siete, en donde se certifica que de conformidad con el **Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan versión 1997**, al predio de referencia le corresponde la **zonificación H/3/40**, en donde el uso de suelo para la construcción de **(32) treinta y dos viviendas** en una **superficie máxima construida de 3,916.8 m²** en **(3) tres niveles** se encuentra permitido, además de aplicarle la Norma de Ordenación número 4 de Áreas de Actuación a Áreas de Conservación Patrimonial; sin que se cuente con información referente a si el proyecto cuenta con el Dictamen Técnico en Materia de Conservación Patrimonial emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. ----------

   - Por lo que la construcción de **(26) veintiséis viviendas en (5) cinco cuerpos constructivos, (3) tres de (3) tres niveles y (2) dos de (4) cuatro y (5) niveles, respectivamente,** en una **superficie total construida de 3,962.18 m²**, de las cuales (20) veinte viviendas en (3) tres niveles, se registraron bajo la Manifestación de Construcción tipo "B" para Obra Nueva número de folio RG/TL/3609/2008 y (6) seis viviendas en (4) cuatro y (5) cinco niveles, regularizadas mediante la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071; dicha obra es de reciente construcción **(obra nueva)**, resultando improcedente su regularización mediante el "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 incumple la zonificación anteriormente referida.incumple la zonificación anteriormente referida. ----------

2. **En materia de construcción:** se desprende incumplimiento, por los siguientes razonamientos: -------

- Las (6) seis viviendas construidas en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, no contaron con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Ampliación y Modificación, previo a realizar la construcción de las mismas, incumpliendo con los artículos 47, 48 y 53 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. ----------

- El "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", no es aplicable a las viviendas construidas en el predio ubicado en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, por lo que los actos administrativos consistentes en la Cédula de Registro de Construcción número 107/2006 y la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda con número de folio 89/10/071, se encuentran viciadas de nulidad toda vez que no cumplen los requisitos de validez dispuestos en el artículo 6 fracciones IV y VIII de la Ley del Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, por lo que se actualiza la hipótesis contenida en el artículo 25 y 26 del mismo ordenamiento, Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, toda vez que se emitieron aplicando indebidamente el citado Acuerdo de Regularización de Construcciones, ya que no se trata de una construcción ejecutada y ocupada anterior al primero de enero del año dos mil, ni mucho menos que estuviere destinada a vivienda de interés social y popular; aunado a que dichos actos no cumplen con la finalidad de interés público. ----------

- Adicionalmente, las autorizaciones de regularización incumplen disposiciones de orden público e interés social, como son los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, 1° y 234 del Reglamento de Construcciones, ambos para el Distrito Federal, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, y demás ordenamientos jurídicos aplicables. ----------

3. **En materia de factibilidad de servicios:** la construcción de (26) veintiséis viviendas en el predio objeto de denuncia cuenta con la factibilidad de servicios y vial, en términos de los artículos 88 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el veintinueve de enero de mil novecientos noventa y seis, 77 fracción II y 125 de su Reglamento, de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Específico y Factibilidades con número de folio 60698-181GUFR10, aunado a que no rebasa los 10,000 m² de construcción. -----

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 lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Los responsables de la obra ubicada en Antiguo Camino a Fuentes Brotantes número 190, Colonia Santa Úrsula Xitla, Delegación Tlalpan, incumplen con las disposiciones aplicables contenidas en la Ley Ambiental, la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, todos del Distrito Federal, y las derivadas de dichos ordenamientos. ----------

SEGUNDO.- La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan omitió cumplir cabalmente el artículo 124 fracción III del Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, el cual dispone que son atribuciones básicas de la Dirección General Jurídica y de Gobierno el velar por el cumplimiento de las leyes, reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones jurídicas y administrativas. ----------

TERCERO.- La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, otorgó indebidamente la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles Dedicados a Vivienda número **89/10/071** para el predio objeto de denuncia. ----------

CUARTO.- La Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Entidad, en aras de la defensa de los derechos de los habitantes del Distrito Federal, a disfrutar de un ambiente adecuado, para su desarrollo, salud y bienestar, así como de un ordenamiento territorial sustentable, en fecha nueve de febrero del año en curso presentó demanda de nulidad, correspondiéndole el número de expediente III-9607/2012 ante la Tercera Sala del Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Distrito Federal. ----------

QUINTO.- En atención a que las violaciones, incumplimientos o falta de aplicación de la normatividad ambiental y del ordenamiento territorial detectadas durante la investigación expuesta en el presente instrumento generan afectaciones urbanas y ambientales que se consideran relevantes, elabórese un proyecto de Recomendación, en coordinación con la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos, y remítase conjuntamente con la presente Resolución Administrativa al Titular de esta Procuraduría a efecto de que en términos de lo previsto en el artículo 27 fracciones III y V de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, así como 101 de su Reglamento, valore la procedencia, y en su caso, suscripción y emisión de la Recomendación correspondiente. ----------

SEXTO.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 5° fracción II de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, remítase copia de la presente resolución a la Dirección General de Contralorías Internas en Delegaciones de la Contraloría General del Distrito Federal y a la Contraloría Interna en la Delegación Tlalpan, a efecto de que tengan conocimiento de los hechos para que, de estimarlo procedente, inicien el procedimiento correspondiente a efecto de deslindar las posibles responsabilidades administrativas de los servidores públicos involucrados en el caso que nos ocupa. ----------

SÉPTIMO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

OCTAVO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a las direcciones generales Jurídica y de Gobierno y de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Delegación Tlalpan, a la Dirección General de Contralorías Internas en Delegaciones de la Contraloría General del Distrito Federal, a la Contraloría Interna en la Delegación Tlalpan y la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos de esta Procuraduría. ----------

Así lo proveyó y firma por duplicado el Lic. José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

C.c.p.- Lic. **Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento

REMG/IC/MPB