CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2018-830-SOT-341

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 28 JUN 2018 .----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2018-830-SOT-341, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 1° de marzo de 2018, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) de un verificentro en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 23 de marzo de 2018. ----------

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 la materia de construcción (obra nueva) y desarrollo urbano (zonificación) como son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Desarrollo Urbano, ambos de la Ciudad de México y el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. ----------

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se observó un predio delimitado por muros confinados de tabique con altura de 4.5 metros aproximadamente. Exhibía cinco sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sin embargo se apreció que en el interior del inmueble se encontraban aproximadamente 10 trabajadores realizando actividades de construcción de un firme de concreto y dos edificaciones de un nivel de altura, así como material y herramienta propios de la construcción, sin que exhibiera letrero que indicara datos de la obra. ----------

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió el Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-451-DEDPOT-272 de fecha 24 de abril de 2018, en el que se concluyó que el predio ubicado en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se ubica en las coordenadas geográficas UTM X^1 481484, Y^1 2128896; X^2 481488, Y^2 2128866; X^3 481483 Y^3 2128833; X^4 481525, Y 2128869; al cual le aplica la zonificación HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, donde no se encuentra previsto el uso de suelo para verificentro en su tabla de usos de suelo. ----------

Por su parte, el Programa General de Ordenamiento Ecológico publicado el 1° de agosto de 2000 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, asigna al predio investigado la zonificación poblados rurales. ----------

Relacionado con lo anterior, como se señaló líneas arriba el predio investigado se encuentra dentro del polígono de suelo de conservación con zonificación específica HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre) que deriva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec en el que el uso de suelo para verificentro **no está previsto** y por lo tanto no está permitido; sin embargo en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan sí está previsto el uso de suelo específico para verificentro en otras zonificaciones, al tratarse de predios dentro del polígono de suelo urbano, por lo que para el predio ubicado en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, no es posible la homologación de verificentro con otros usos previstos en la tabla de usos de suelo del referido Programa Parcial. ----------

Por otra parte, de la consulta realizada a la página electrónica de la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, se desprende que el predio cuenta con 3 certificados emitidos: -----

Certificado	Fecha de expedición	Zonificación
Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico con folio TEMA4817007	25 de septiembre de 2007	HRC/2/40 (oficinas permitido)
Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico con folio TEMA4849307	26 de septiembre de 2007	HRC/2/40 (banco permitido)
Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Especifico con folio TEMA4880607	27 de septiembre de 2007	HRC/2/40 (minisúper prohibido)

En este sentido, se solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar a esta Subprocuraduría la zonificación aplicable al inmueble investigado y si para el mismo se encuentra permitido el uso de suelo para verificentro, lo anterior mediante el oficio PAOT-05-300/300-3099-2018. Adicionalmente, se solicita valore lo descrito en el presente instrumento en cuanto a que el uso de suelo para verificentro no se encuentra previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. ----------

Por su parte, la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría que en fecha 14 de marzo de 2017 fue publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el Aviso por el que se da a conocer la Convocatoria Pública para obtener Autorización para establecer y operar centros de verificación vehicular en la Ciudad de México, publicándose los

resultados el 12 de mayo de 2017. Asimismo, que dentro de las personas que obtuvieron autorizaciones para Establecer y Operar un Centro de Verificación Vehicular en la Ciudad de México se encuentra la persona moral denominada Power Cars Mundo S.A de C.V., a quien se le autorizó el Centro de Verificación con clave y número TL 15 en el domicilio investigado; lo que fue corroborado por personal adscrito a esta Entidad en la página electrónica http://www.data.sedema.cdmx.gob.mx/convocatoria-verificentros/resultados.html. ----------

No obstante lo anterior, se estableció que la autorización se otorga sin perjuicio de las autorizaciones y/o revisiones que competan a otras autoridades federales, incluso las que expidan otras Dependencias de la Ciudad de México.----------

En conclusión, conforme al Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-451-DEDPOT-272 de fecha 24 de abril de 2018, emitido por esta Subprocuraduría, al predio investigado le corresponde la zonificación directa HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, donde en su tabla de usos de suelo, no se encuentra previsto el uso de suelo para verificentro.----------

2. En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se observó un predio delimitado por muros confinados de tabique con una altura de 4.5 metros aproximadamente de reciente construcción. Exhibía cinco sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sin embargo se apreció que en el interior del inmueble se encontraban aproximadamente 10 trabajadores realizando actividades de construcción de un firme de concreto y dos edificaciones de un nivel de altura, así como material y herramienta propios de la construcción, sin que exhibiera letrero que indicara datos de la obra. ----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó que no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción en cualquiera de sus modalidades para el predio investigado, sin embargo el representante legal de Pico Uriello S.A de C.V., ingresó en fecha 17 de abril de 2018 ante esa Autoridad el Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencias de construcción especial con folio 989-5-18, al cual le recayó el oficio de improcedencia DGODU/DDU/1094/2018 y mediante el oficio DGODU/DDU/1095/2018 se solicitó al Director Jurídico de esa Delegación el inicio de procedimiento de verificación administrativa en materia de construcción. ----------

En este sentido, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, inició el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/028/2018, emitiendo las ordenes y actas de visita de verificación en fechas 18 de enero y 19 de febrero, dirigidas al propietario, poseedor, encargado u ocupante de la obra que se ubica en el inmueble investigado, las cuales se intentaron ejecutar, sin embargo, toda vez que no fue posible se emitieron los acuerdos con número de oficio JUDEMC/263/2018 y JUDEMC/739/2018 mediante los cuales se impusieron multa equivalente a 50 y 100 veces el valor de la unidad de cuenta de la Ciudad de México y la clausura total, por no permitir la ejecución de la visita de verificación. Siendo que en fecha 9 de marzo de 2018 se emitió y ejecutó orden y acta de reposición de sellos de clausura total en materia de construcción y

edificación. Adicionalmente, se solicitó al jefe de Unidad Departamental de asuntos penales y mercantiles mediante oficio JUDEMC/1207/2018 realizar la presentación de la denuncia penal correspondiente. ----------

En conclusión, en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se observaron actividades de obra nueva para lo que se presentó Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencias de construcción especial con folio 989-5-18 ante la Delegación Tlalpan, al cual le recayó el oficio de improcedencia DGODU/DDU/1094/2018, puesto que conforme al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por tratarse de la construcción de obra nueva y en suelo de conservación resulta aplicable el artículo 57 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que prevé que las edificaciones en suelo de conservación requieren licencia de construcción especial. ----------

Por lo expuesto corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/028/2018, emitiendo la Resolución Administrativa correspondiente, así como realizar las acciones legales necesarias a efecto de garantizar el cumplimiento del estado de clausura.----------

Cabe señalar que el estudio de los hechos denunciados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. ----------

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se observó un predio delimitado por muros confinados de tabique con una altura de 4.5 metros aproximadamente. Exhibía cinco sellos de clausura impuestos por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, sin embargo se apreció que en el interior del inmueble se encontraban aproximadamente 10 trabajadores realizando actividades de construcción de un firme de concreto y dos edificaciones de un nivel de altura, así como material y herramienta propios de la construcción, sin que exhibiera letrero que indicara datos de la obra.----------

2. En el Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-451-DEDPOT-272 de fecha 24 de abril de 2018, emitido por personal de esta Subprocuraduría se concluye que al predio investigado le corresponde la zonificación HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, donde el uso de suelo para verificentro no se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo y por lo tanto no aparece como permitido. ----------

3. El predio ubicado en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan se encuentra dentro del polígono de suelo de conservación con zonificación específica HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40%

Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Medellín 202, Piso 5
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13004

mínimo de área libre) que deriva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec en el que el uso de suelo para verificentro **no está previsto** y por lo tanto no está permitido; sin embargo en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan sí está previsto el uso de suelo específico para verificentro en otras zonificaciones, al tratarse de predios dentro del polígono de suelo urbano, por lo que para el predio de referencia, no es posible la homologación de verificentro con otro uso de suelo de los previstos.----------

4. Para las actividades de obra nueva en el sitio investigado en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan, se presentó Aviso de Obras que no requieren manifestación de construcción o licencia de construcción especial con folio 989-5-18 ante la Delegación Tlalpan, recayéndole el oficio de improcedencia con número de folio DGODU/DDU/1094/2018 emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, toda vez que incumple las disposiciones previstas en el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ya que por tratarse de construcción de obra nueva en suelo de conservación es aplicable el artículo 57 fracción I del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México que prevé que las edificaciones en suelo de conservación requieren licencia de construcción especial. ----------

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/028/2018, iniciado en el inmueble investigado, así como emitir la Resolución Administrativa correspondiente y realizar las acciones legales necesarias a efecto de garantizar el cumplimiento del estado de clausura.--

6. La Dirección General de Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó que no se cuenta con autorización en materia de impacto ambiental para las actividades de un verificentro en el sitio investigado. ----------

7. La Dirección General de Gestión de la Calidad del Aire de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México informó a esta Subprocuraduría, que con base en la convocatoria publicada el 14 de marzo de 2017 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, del "Aviso por el que se da a conocer la Autorización para establecer y operar centros de verificación vehicular en la Ciudad de México", la persona moral denominada Power Cars Mundo S.A de C.V., obtuvo una autorización para establecer y operar un Centro de Verificación Vehicular en la Ciudad de México con clave y número TL 15 en Calle Reforma número 4, Poblado de San Andrés Totoltepec, Delegación Tlalpan. No obstante lo anterior, se estableció que la autorización se otorga sin perjuicio de las autorizaciones y/o revisiones que competan a otras autoridades federales, incluso las que expidan otras Dependencias de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, se exhorta a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a que en caso de que se solicite Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades para el predio investigado considerar que el uso de suelo para verificentro no se encuentra previsto en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan y por tanto no aparece como permitido, además de que no es posible la homologación de verificentro con otros usos de suelo previstos en la tabla de usos de suelo del referido Programa Parcial.----------

Adicionalmente, se exhorta a la Dirección General de Regulación Ambiental y a la Dirección General de Gestión de la Calidad del Aire, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, a considerar el Dictamen Técnico con folio PAOT-2018-451-DEDPOT-272 de fecha 24 de abril de 2018 emitido por personal adscrito a esta Subprocuraduría y la presente resolución administrativa, toda vez que al predio investigado le corresponde la zonificación HRC/2/40 (Habitacional Rural con Comercio y/o Servicios, 2 niveles de construcción, 40% mínimo de área libre) conforme al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de San Andrés Totoltepec del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, donde el uso de suelo para verificentro no se encuentra previsto en la tabla de usos de suelo y por lo tanto no aparece como permitido. ----------

Finalmente, se exhorta a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, a mantener el estado de clausura del predio en tanto substancia el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/028/2018 que inició, emitiendo la Resolución Administrativa que conforme a derecho corresponda. ----------

La presente resolución, únicamente se circunscribe al análisis de los hechos admitidos para su investigación y al estudio de los documentos que integran el expediente en el que se actúa, por lo que el resultado de la misma se emite en su contexto, independientemente de los procedimientos que substancien otras autoridades en el ámbito de sus respectivas competencias. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

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

PRIMERO.- Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. ----------

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección General de Regulación Ambiental y a la Dirección General de Gestión de la Calidad del Aire, ambas de la Secretaría del Medio Ambiente, del Gobierno de la Ciudad de México, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

TERCERO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.--------

JELN/MVS/ACC