



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 ENE 2020

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4256-SOT-1577, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de octubre de 2019, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Chicoasen número 476 y/o Manzana 240 Lote 11, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 6 de noviembre de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, solicitudes de información a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dicha diligencia, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 de su Reglamento.

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010, en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias, vigentes para la Ciudad de México.

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

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación).

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calle Chicoasen en su tramo b'-b' de Calle Balacán a Calle Troya, le concede la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

Ahora bien, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles de altura desplantado en la totalidad del predio de reciente edificación, el cual se encontró parcialmente habitado.

Imagen No. 1. Identificación de Niveles



Fuente: PAOT, Reconocimiento de hechos 25 de noviembre de 2019.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-1303-DEDPOT-701, de fecha 10 de diciembre de 2019, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluye lo siguiente:

"(...)

- *Le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, tres niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda cada 100 m² de terreno.), así como la zonificación HC 3/30/B que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad en Calle Chicoasén, Tramo b-b': de Calle Balancán a Calle Troya, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el día 13 de agosto de 2010.*
- *De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 515 m², por lo que con la aplicación de las Normas de Ordenación Generales números 1 y 11, se permite la construcción de 5 viviendas, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 1081.5 m², en 360.5 m² de superficie máxima de desplante y 154.5 m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan.*
- *No existen potenciadores aplicables que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tlalpan.*



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

- *Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Procuraduría se constató un inmueble de 7 (siete) niveles de altura, por lo que rebasa en 4 (cuatro) niveles la zonificación permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la alcaldía Tlalpan.*

(...)"

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Sin que se cuenta con respuesta. -----

Al respecto, la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 7 niveles de altura. -----

Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la demolición de 4 niveles excedentes, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

2.- En materia de construcción.

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 7 niveles de reciente edificación, desplantado en la totalidad del predio y parcialmente habitado. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin que se cuente con respuesta. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción, para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/03282/2019 de fecha 25 de noviembre de 2019, informó que no cuenta con antecedente en sus archivos de registro de manifestación de construcción. -----

En dicha respuesta se anexó copia simple de diversas documentales, entre otras, copia del Acta de Visita Técnica ejecutada por personal de dicha Dirección General el día 3 de marzo de 2018, con folio 6/18, al predio objeto de denuncia, en la cual se asentó lo siguiente "(...) PARA CORROBORAR LOS DATOS ASENTADOS EN EL FORMATO DE REGULARIZACIÓN Y SE APEGUE AL ACUERDO. SE INFORMA QUE SE TRATA DE UN EDIFICIO DE RECIENTE CONSTRUCCIÓN SE OBSERVA QUE SIGUE EN TRABAJOS DE ACABADOS EN 90%, SE OBSERVA QUE EL EDIFICIO TIENE 7 NIVELES (...) NO SE OBSERVA PLACA DE MANIFESTACIÓN PARA LOS TRABAJOS QUE SE REALIZAN POR LO QUE ES IMPROCEDENTE EL TRÁMITE QUE NOS OCUPA DEBIDO A QUE LO QUE SE REALIZA NO SE



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

APEGA AL ARTÍCULO 8 DE FACILIDADES ADMINISTRATIVAS. DEBIENDO PRESENTAR REGISTRO DE MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN (...)".

Asimismo informó que el predio **cuenta con solicitud de Regularización de Construcción de Inmuebles dedicados a Vivienda, folio 6-18 de fecha 15 de marzo de 2018, la cual fue determinado improcedente a través del oficio DGODU/DDU/2242/2018 por no cumplir con los ordenamientos aplicables.** Además, informó que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Tlalpan, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación, se diera inicio al procedimiento de verificación administrativa, lo cual derivó en el procedimiento número TLP/DJ/SVR/VA-CyE/014/2017 de fecha 16 de febrero de 2018, el cual se encuentra en substanciación. ---

Dicho lo anterior, del análisis realizado al formato de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 6-18 de fecha 15 de marzo de 2018, se desprende que dicha documental **se sustenta en el artículo 8 del Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Vivienda publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 2 de marzo del 2000.**

En ese tenor, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó la consulta a la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal publicada el día 2 de marzo del 2000, de la cual se desprende que **el artículo 8, establece de manera general las atribuciones del entonces Gobierno del Distrito Federal, el fomento de vivienda.**

Hay que mencionar además que el Artículo 272 del Código Fiscal de la Ciudad de México vigente, refiere que **"(...) Los propietarios de vivienda cuya construcción se encuentre irregular, tendrán derecho a una reducción equivalente al 55% por concepto de los derechos correspondientes a las manifestaciones relativas a las construcciones, ampliaciones o modificaciones que se regularicen (...)".**

De igual manera, el Artículo 72 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que **"(...) Cuando la obra se haya ejecutado sin registro de manifestación de construcción o licencia de construcción especial, y se demuestre que cumple con este Reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, así como con las disposiciones de los Programas, la Administración concederá el registro de obra ejecutada al Propietario o Poseedor (...)".**

Dicho lo anterior, se concluye que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Tlalpan, declaró **improcedente** el formato de **Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 6-18 de fecha 15 de marzo de 2018**, para el predio ubicado en Calle Chicoasen número 476 y/o Manzana 240 Lote 11, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, **por no acreditar la legalidad de la construcción y no cumplir con los ordenamientos aplicables.**

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General de Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, remitir el resultado del procedimiento de verificación solicitado por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Alcaldía Tlalpan; de ser el caso instrumentar acciones de verificación en materia de construcción y valorar en la substanciación de sus procedimientos, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

aplicables, así como considerar la demolición de 4 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan considerar ante una nueva solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, lo cual excede en 4 nivel los permitidos, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el Ing. Isaac Rueda Romero, con número de registro 1364, Director Responsable de Obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en el artículo 34 fracción V del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva en el formato de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda folio 6-18 de fecha 15 de marzo de 2018, el cual fue declarado improcedente para regularizar 27 viviendas en 7 niveles de un inmueble de reciente edificación, el cual se ejecutó sin Registro de Manifestación de Construcción y que contraviene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Con motivo de lo anterior, el Director Responsable de Obra con registro número 1364, es sujeto de aplicación de las sanciones dispuestas en el artículo 42 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

Al respecto, con fundamento en el artículo 32 del Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del reglamento de construcciones para el distrito federal, publicado en Gaceta Oficial de la Ciudad de México No. 63Bis, el día 2 de abril de 2019, corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1364, así como determinar las medidas y sanciones que correspondan. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, y la valoración de las pruebas que existen en el expediente en el que se actúa, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 85 fracción X y 89 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Chicoasen número 476 y/o Manzana 240 Lote 11, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio de mérito, le corresponde la zonificación **H/3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno). Adicionalmente, la Norma de Ordenación sobre Vialidad Calle Chicoasen en su tramo b'-b' de Calle Balacán a Calle Troya, le concede la zonificación **HC/3/30/B** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: Baja, 1 vivienda cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).-



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique como permitida la construcción de 7 niveles de altura. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un **inmueble de reciente edificación de 7 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio**, se encuentra parcialmente habitado. -----
3. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y considerar la **demolición de 4 niveles excedentes**, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables. Enviando a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
4. La construcción objeto de denuncia **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción** ante la Alcaldía Tlalpan, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. La propietaria del predio ingreso a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la entonces Delegación Tlalpan solicitud de **Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda** folio 6-18 de fecha 15 de marzo de 2018, para 27 viviendas en 7 niveles, firmado por el D.R.O. con número de Registro 1364, para el predio ubicado en Calle Chicoasen número 476 y/o Manzana 240 Lote 11, Colonia Héroes de Padierna, Alcaldía Tlalpan. Dicha Dirección General declaró **improcedente la solicitud, por no acreditar la legalidad de la construcción y no cumplir con los ordenamientos aplicables**. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, concluir el procedimiento número TLP/DJ/SVR/VA-CyE/014/2017 de fecha 16 de febrero de 2018, así como valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de 4 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan considerar ante una nueva solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 7 niveles, lo cual excede en 4 nivel los permitidos, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
7. Corresponde a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones de la Ciudad de México, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número 1364, así como determinar las medidas y sanciones conforme a derecho correspondan. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4256-SOT-1577

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 del Instituto de Verificación Administrativa, así como a la Dirección General del Instituto de Seguridad para las Construcciones ambas de la Ciudad de México, así como a las dirección generales Jurídica y de Gobierno, de Obras y Desarrollo Urbano, ambas de la Alcaldía Tlalpan.

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

Así lo proveyó y firma la Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

JANC/ICP/JEV