



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-94-SOT-68

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 JUN 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-AO-94-SOT-68, relacionado con la investigación de oficio llevada a cabo por este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 21 de octubre de 2021, la Titular de esta Procuraduría, instruye a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio a fin de constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción por los trabajos de obra que se ejecutan en el predio ubicado en Avenida Periférico número 5185, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, la cual fue radicada mediante Acuerdo de fecha 16 de diciembre de 2021. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, IV Bis, V, VIII y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 85 de su Reglamento.-----

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES.

Los hechos investigados se refieren a constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción, no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de impacto urbano, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción e impacto urbano como lo son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones y sus Normas Técnicas Complementarias para el proyecto arquitectónico, todos de la Ciudad de México. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-94-SOT-68

1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción.

De conformidad con el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. -----

Por cuanto hace a la materia de construcción, el artículo 47 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México establece que para **construir**, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de ese ordenamiento, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la Manifestación de Construcción correspondiente. -----

Por otra parte, el artículo 51 fracción III del Reglamento referido prevé que para las obras que requieran dictamen de impacto urbano deberán registrar ante la Alcaldía la Manifestación de Construcción tipo "C". ---

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio objeto de investigación, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 40 % mínimo de área libre). Asimismo, le corresponde la zonificación **HO/10/40** (Habitacional con Oficinas, 10 Niveles de altura máxima, 40% de área libre mínimo), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Anillo Periférico Tramo A-B de Calle Fuente Bella a Renato Leduc, **donde el uso de suelo para venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia se encuentra permitido.** -----

Ahora bien, durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por láminas metálicas y rejas en las que se encuentra una lona con la leyenda "En proceso de evaluación de Dictamen de Impacto Urbano para obra ejecutada de estación de servicio (gasolinera)"; al interior del predio se constató una estación de servicio "PEMEX", así como un inmueble de 3 niveles de altura recientemente edificado, sin que se observen actividades de construcción; tampoco se observó letrero con datos de la manifestación de construcción. -----

Al respecto, esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble investigado, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de obra que se ejecutan, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se haya desahogado dicho requerimiento por parte de los responsables. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, la Alcaldía Tlalpan informó que no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción para el predio investigado, dicha información se la hizo del conocimiento a la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía a fin de que realice las acciones conducentes. -----

Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de una gasolinera "PEMEX", sin constatar actividades de construcción. -----

En conclusión, la construcción de la gasolinera investigada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 47 y 51 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-94-SOT-68

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar la visita de verificación en materia de construcción, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----

2.- En materia de impacto urbano.

De conformidad con el artículo 85 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, establece que el Dictamen de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones causadas al entorno urbano o urbano ambiental por algún proyecto público o privado en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, integración y/o compensación, considerando que la programación de la ejecución sea correspondiente con el avance de obra. -----

En este sentido, el artículo 86 inciso B, fracción I del Reglamento citado establece que la edificación de estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo requieren Dictamen de Impacto Urbano. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una gasolinera "PEMEX" en proceso de construcción la cual no exhibió al exterior lona con datos del Dictamen de Impacto Urbano, la cual durante el último reconocimiento de hechos se constató en funcionamiento. -----

Al respecto, la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México informó que no cuenta con registro o antecedente sobre la emisión de algún Dictamen de Impacto Urbano para el predio investigado.

En conclusión, los trabajos de construcción de la gasolinera investigada no cuentan con el Dictamen de Impacto Urbano incumpliendo lo dispuesto en los artículos 85 y 86 inciso B, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de los artículos 85 y 86 inciso B, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México e imponer las sanciones procedentes. -----

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

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Avenida Periférico número 5185, Colonia Isidro Fabela, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio ubicado en, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 Niveles de altura máxima, 40 % mínimo de área libre). Asimismo, le corresponde la zonificación **HO/10/40** (Habitacional con Oficinas, 10 Niveles de altura máxima, 40% de área libre mínimo), que le concede la Norma de Ordenación sobre Vialidad para Anillo Periférico Tramo A-B de Calle Fuente Bella a Renato Leduc,



EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-94-SOT-68

donde el uso de suelo para venta de gasolina, diesel o gas LP en gasolineras y estaciones de gas carburante con o sin tiendas de conveniencia se encuentra permitido. -----

- 2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató un predio delimitado por láminas metálicas y rejas en las que se encuentra una lona con la leyenda "En proceso de evaluación de Dictamen de Impacto Urbano para obra ejecutada de estación de servicio (gasolinera)"; al interior del predio se constató una estación de servicio "PEMEX", así como un inmueble de 3 niveles de altura recientemente edificado, sin que se observen actividades de construcción; tampoco se observó letrero con datos de la manifestación de construcción. Durante el último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de una gasolinera "PEMEX", sin constatar actividades de construcción. -----
- 3. La construcción de la gasolinera investigada no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que incumple lo dispuesto en los artículos 47 y 51 fracción III del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
- 4. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan instrumentar la visita de verificación en materia de construcción, e imponer las sanciones que conforme a derecho correspondan. -----
- 5. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató una gasolinera "PEMEX" en proceso de construcción la cual no exhibió al exterior lona con datos del Dictamen de Impacto Urbano, la cual durante el último reconocimiento de hechos se constató en funcionamiento. -----
- 6. Los trabajos de construcción de la gasolinera investigada no cuentan con el Dictamen de Impacto Urbano incumpliendo lo dispuesto en los artículos 85 y 86 inciso B, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----
- 7. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano, por cuanto hace al cumplimiento de los artículos 85 y 86 inciso B, fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México e imponer las sanciones procedentes. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

----- **RESUELVE** -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

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

EXPEDIENTE: PAOT-2021-AO-94-SOT-68

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 a la Alcaldía Tlalpan, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como a la Agencia de Seguridad, Energía y Ambiente para su conocimiento.-----

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/WPB/JHP