

Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 2019

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, 51 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1843-SOT-791, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de mayo de 2019, una persona que en augeo 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, denuncia ante esta Institución presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (zonificación: niveles) y construcción (obra nueva), por los trabajos que se ejecutan en Calzada Tláhuac Chalco número 20-A, colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de mayo de 2019.

Para la atención de la investigación, 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, IV Bis, 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 y 85 de su Reglamento.

DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el Acuerdo de Admisión y de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), los hechos denunciados se ubican en Calzada Tláhuac Chalco número 20-A, colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac. Sin embargo, derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito esta unidad administrativa, se advierte que el predio objeto de denuncia cuenta con el domicilio Calzada Tláhuac Chalco número 20, colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Calzada Tláhuac Chalco número 20 y/o 20-A, colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac.

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: niveles) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, todos de la Ciudad de México. En



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

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

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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación CB/2/30/B (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno). Adicionalmente, le aplica la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, toda vez que el inmueble que nos ocupa se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere de Dictamen Técnico emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y, al ser un inmueble ubicado dentro del Perímetro único del polígono de Zona de Monumentos Históricos en las Delegaciones Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, requiere contar con autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 07 y 19 de junio y 04 de octubre de 2019, se constató una obra nueva en proceso de construcción con tres niveles de altura, la cual se encuentra remetida respecto del alineamiento del predio aproximadamente 3 metros, sin el inicio de obras en la azotea de la misma. (Ver Imagen 1).

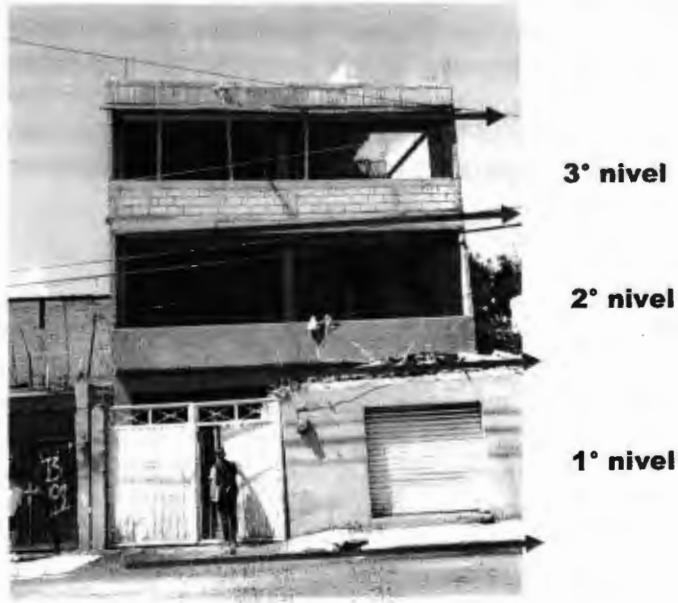


Imagen 1: Se observa la obra nueva de 3 niveles de altura.

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 19 de junio de 2019.

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-603-DEDPOT-375, de fecha 17 de junio de 2019, en términos de los artículos 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:



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

"(...)

1. La zonificación que le aplica es **CB/2/30/B** (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, 1 vivienda por cada 100 m² de la totalidad del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 25 de septiembre de 2008.
2. 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 202.00 m² y un frente de 9 metros.
3. Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.70, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.4 y al contar con una literal B se permite una vivienda cada 100 m² de terreno.
4. Cuenta con una superficie de 202.00 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de **2 viviendas, en 2 niveles de altura**, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 282.80 m², en 141.40 m² de superficie máxima de desplante y 60.60 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.
5. El predio cuenta con un frente de 9 metros, por lo que no cumple con el frente mínimo establecido en la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre.
6. Al momento de la emisión de la presente Opinión, el inmueble ubicado en Calzada Tláhuac Chalco número 20-A, Colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac, rebasa en 1 nivel los permitidos por la zonificación aplicable (2 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac (PDDU).

"(...)"

Esta Subprocuraduría emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, al efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 05 de julio de 2019, una persona que se ostentó como propietaria del predio investigado, manifestó "(...) que fuimos afectados por el sismo del 19 de septiembre del 2017, (...) se empezó la construcción con el apoyo del programa respetando los lineamientos del reglamento de construcciones de la CDMX, el terreno cuenta con una superficie de 202 M2 y la construcción que se estaba realizando tiene una superficie de 140 m2 en 2 niveles con un área libre de 48m2 (...) la obra se encuentra suspendida desde hace más de 2 meses ya que se nos acabo [sic] el apoyo económico que me brindo [sic] el gobierno (...)".



Al respecto, de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 3 niveles de altura. Además, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, para el predio investigado, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac; sin que a la fecha se cuente con respuesta.

Adicionalmente, la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que no se registran antecedentes de solicitud de dictamen u opinión técnica para realizar intervenciones en el inmueble en cuestión.

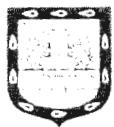
Asimismo, se solicitó al Instituto Nacional de Antropología e Historia informar si emitió autorización para realizar actividades de construcción en el predio investigado; sin que a la fecha se cuente con respuesta.

Por otra parte, la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 09 de agosto de 2019, personal especializado de ese Instituto procedió a ejecutar la orden de visita de verificación al inmueble de mérito y que las constancias derivadas de dicha diligencia fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de ese Instituto.

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 3 niveles, incumple la zonificación aplicable CB/2/30/B (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la totalidad del terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo publicado en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que certifique 3 niveles de altura.

Aunado a que no cuenta con Dictamen Técnico estrictamente en materia de Conservación Patrimonial, emitido por la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, que acredite la intervención en el inmueble, ni con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia conforme a la Norma de Actuación número 4.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo relacionado con el inmueble objeto de investigación, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de investigación, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y artículo 14, apartado A, fracción I, inciso c) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

2.- En materia de Construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva de 3 niveles en proceso de construcción, la cual se encuentra remetida respecto del alineamiento del predio aproximadamente 3 metros, sin observar letrero con los datos de la obra.

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. Al respecto, mediante escrito presentado en fecha 05 de julio de 2019, una persona que se ostentó como propietaria del predio investigado, manifestó “(...) que la obra se encuentra suspendida desde hace más de 2 meses ya que se nos acabo [sic] el apoyo económico que me brindo [sic] el gobierno (...)” y presentó copia simple del Formato de Inspección Post-sísmica, Evaluación rápida con folio 5581, en la que se calificó al inmueble investigado como edificación insegura y área insegura, así como un escrito de fecha 20 de septiembre de 2017, por medio del cual otorga su consentimiento para que se realice la demolición del inmueble, toda vez que resultó afectado por el sismo del 19 de septiembre de 2017, el cual no cuenta con sello de recibido por parte de la Alcaldía Tláhuac.

Al respecto, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta a la página web del Censo de Inmuebles Afectados (ISC-CDMX) de la Comisión para la Reconstrucción (<https://www.plataforma.cdmx.gob.mx/censos/censo-de-inmuebles-afectados>), de la que se desprende que el predio objeto de investigación no se encuentra en el referido Censo de inmuebles afectados.

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tláhuac, enviar las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva) para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/1018/2019, informó que **en sus archivos no cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción** o algún trámite para el predio investigado.

Al respecto, esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas de seguridad, sanciones procedentes y la demolición de un nivel excedente; mediante oficio DGJG/3436/2019, informó que se realizaron tres visitas de verificación, con números de expediente 13 A/O/DVR/078/2019 de fecha 09 de abril de 2019 y 13 A/O/DVR/104/2019 de fecha 13 de mayo de 2019, mismos que fueron concluidos verificación, y 13 A/O/DVR/133/2019 de fecha 12 de junio de 2019, en el que se emitió resolución administrativa número DGJG/3090/2019 de fecha 13 de agosto de 2019, mediante la cual se interpuso como resolutivo el estado de clausura total a la obra en construcción, en virtud de que en ningún momento procesal oportuno se acreditó la documentación que ampare la legalidad de la construcción; \$16,898.00 por no exhibir letrero con los datos de la obra.

Cabe mencionar que el estado de clausura referido en el párrafo inmediato anterior, fue corroborado en el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 04



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

de octubre del año en curso, en el que se constató que el predio objeto de investigación se mantiene sin actividades constructivas y cuenta con sellos de clausura por parte de la Alcaldía Tláhuac, con número de expediente BA/O/DVR/133/2019, de fecha 28 de agosto de 2019. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac considerar ante una solicitud de 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 3 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México; mediante oficio DGODU/1535/2019, informó que en caso de que se presente ante esa Dirección General la solicitud de Registro de Obra Ejecutada o la solicitud de Regularización de Construcción de Inmuebles dedicados a Vivienda para el predio de mérito, deberá cumplir con todos los requisitos que la normatividad en la materia establece.

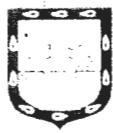
En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac enviar la resolución administrativa emitida en el procedimiento con número de expediente 13 A/O/DVR/133/2019 y valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de esta Entidad, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. ----

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac informó que, en caso de recibir solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de mérito, deberá cumplir con todos los requisitos que la normatividad en la materia establece (destacando principalmente el número de niveles permitidos, el área libre mínima; el número de viviendas máximas, etc.).

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 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 Calzada Tláhuac Chalco número 20 y/o 20-A, colonia Barrio La Magdalena, Alcaldía Tláhuac, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tláhuac, le corresponde la zonificación **CB/2/30/B** (Centro de Barrio, 2 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de terreno). Adicionalmente, se encuentra dentro de **Área de Conservación Patrimonial**, siendo aplicable la Norma de Ordenación número 4 en Áreas de Actuación, y está ubicado dentro del Perímetro único del polígono de Zona de Monumentos Históricos en las Delegaciones Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta.



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 3 niveles -----

No cuenta con Dictamen Técnico en materia de conservación patrimonial por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, para un proyecto de construcción de 3 niveles. -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una obra nueva en proceso de construcción con tres niveles de altura, la cual se encuentra remetida respecto del alineamiento del predio aproximadamente 3 metros, sin observar letrero con los datos de la obra. Adicionalmente, en el último reconocimiento de hechos se constató que el predio tenía colocados sellos de clausura por parte de la Alcaldía Tláhuac. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, valorar en la substanciación de su procedimiento administrativo relacionado con el inmueble investigado, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como la demolición de un nivel excedente en el inmueble objeto de denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México y 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, es atribución de las Alcaldías en forma coordinada con el Gobierno de la Ciudad de México, en específico con las autoridades competentes de acuerdo con sus atribuciones vigentes previo a la emisión de dicha Ley, vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de desarrollo urbano. -----
4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac enviar la resolución administrativa emitida en el procedimiento con número de expediente 13 A/O/DVR/133/2019 y valorar la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, así como considerar la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac informó que en caso de recibir solicitud de Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el predio de mérito, deberá cumplir con todos los requisitos que la normatividad en la materia establece (destacando principalmente el número de niveles permitidos, el área libre mínima; el número de viviendas máximas, etc.). -----

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. -----



Expediente: PAOT-2019-1843-SOT-791

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Tláhuac y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JANIC/ACH/MAZA