



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

23 JUN 2017

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, 23 BIS, 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-2017-IO-38-SOT-38, relacionado la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 19 de enero de 2017, firmado por el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se estableció el inicio por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la investigación de oficio respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Cancún manzana 37 lote 6, esquina con Calle Opichen, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 27 de enero de 2017. -----

Para la atención de la investigación se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV 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 en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio investigado, no se constataron actividades de construcción, sin embargo, se observó un predio con pendiente ascendente en relación a la calle Cancún, en el que se desplanta una edificación de 4 niveles y la proyección del 5 nivel, que se desplanta sobre la totalidad del terreno y se encontraba deshabitada, sin observar letrero que indicara datos de la obra; en el último reconocimiento de hechos realizado se apreció la colocación de sellos de clausura con el expediente TLP/DJ/SVR/NA/C/017/2015 impuestos por la Delegación Tlalpan. -----





CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Expediente: PAOT-2017-IO-38-SOT-38



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT, en el que se observa un cuerpo constructivo de 4 niveles de altura y la proyección del 5 nivel.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/30 B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja, esto es 1 vivienda por cada 100 m²) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-268-DEDPOT-198 de fecha 9 de marzo de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle Cancún manzana 37, lote 6, Colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, cuenta con 4 niveles de altura y la proyección de un 5 nivel, es decir, no es acorde a la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²) que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, toda vez que sobrepasa la misma en dos niveles de altura. Existen potenciadores que permiten el incremento de niveles, como es la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que permite sobrepasar los niveles máximos permitidos señalados en dicho Programa (3 niveles de altura máxima permitida); no obstante, se debe respetar el (CUS) igual a 2.1, siendo la superficie máxima de construcción de 489.3 m², y las restricciones mínimas laterales que establece la Norma. -----

En virtud, en virtud de lo expuesto, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas y porcentaje de área libre), por lo que dicha autoridad informó que con fecha 30 de marzo de 2017 personal en funciones de verificación administrativa rindió informe de inejecución en el que se asentó que después de realizar los llamados correspondientes en reiteradas ocasiones, nadie atendió el llamado y dado que el predio cuenta con tapiales perimetrales no se pudo desahogar el objeto y alcance de la orden, apreciando el inmueble en estado de abandono. -----

En conclusión, la edificación de 4 niveles y la proyección de un 5 nivel de altura desplantado sobre la totalidad del terreno el cual se encuentra y deshabitado, exceden con 2 niveles la zonificación aplicable H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²)



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial
Modelo 202, Piso 5
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700 Ciudad de México
paot.mx
T. 5265-0760 ext. 13321
Página 2 de 4



Expediente: PAOT-2017-IO-38-SOT-38

que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Tlalpan, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, número de niveles y porcentaje de área libre), valorando la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble objeto investigado. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

La Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan cuenta con el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/NA/C/017/2015, del que derivó en la colocación de sellos de clausura de actividades, toda vez que los trabajos de construcción no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción, conforme a la información proporcionada por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Cancún manzana 37 lote 6, Colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles y la proyección de 5 nivel sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/NA/C/017/2015, por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las sanciones procedentes valorando la demolición los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, considerar la negativa en caso de que se realice solicitud de Registro de obra Ejecutada para el inmueble investigado, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra de referencia rebasa los niveles permitidos en la zonificación vigente. -----

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, 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 el predio investigado, no se constataron actividades de construcción, sin embargo, se observó un predio con pendiente ascendente en relación con la calle Cancún, en el que se desplanta una edificación de 4 niveles y la proyección del 5° nivel, que se desplanta sobre la totalidad del terreno y que se encuentra deshabitado, sin observar letrero que indique datos de la obra; en el último reconocimiento de hechos realizado en fecha 1° de junio de 2017 se apreció la colocación de sellos de clausura dentro del expediente TLP/DJ/SVR/NA/C/017/2015 por la Delegación Tlalpan. -----
2. Al predio investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan le aplica la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja una vivienda cada 100 m²) por lo que, al contar con 5 niveles de altura rebasa en 2 niveles la zonificación aplicable al caso. Existen potenciadores que permiten el incremento de niveles, como es la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que permite sobrepasar los niveles máximos permitidos señalados en dicho Programa (3 niveles de altura máxima permitida); no obstante, se debe respetar el (CUS) igual a 2.1, siendo la superficie máxima de construcción de 489.3 m², y las restricciones mínimas laterales que establece la Norma. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-38-SOT-38

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, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio ubicado en Calle Cancún manzana 37 lote 6, Colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los 2 niveles excedentes del inmueble investigado, toda vez que excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----
4. En el predio investigado, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, lo que incumple lo establecido en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/NA/C/017/2015, así como imponer las sanciones procedentes, valorando la demolición de los dos niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan considerar la negativa en caso de que se realice la solicitud de Registro de obra Ejecutada para el inmueble investigado, toda vez que se rebasan los niveles permitidos en la zonificación aplicable al predio. -----

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: -----

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

PRIMERO.- 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 de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano y la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Tlalpan, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Contraloría Interna en Tlalpan a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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

