



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

27 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, 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-2017-784-SOT-348, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 23 de marzo de 2017, 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, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva, apertura de vanos en colindancia y balcones) y desarrollo urbano (zonificación) por las actividades que se realizan en Calle Becal número 370, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de marzo de 2017.-----

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 las materias de construcción (obra nueva, apertura de vanos en colindancia y balcones) y desarrollo urbano (zonificación), como son el Reglamento de Construcciones y la Ley Desarrollo Urbano, para la Ciudad de México, así como el 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Becal número 370, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató la existencia de una edificación que consta de 5 niveles de altura en etapa de acabados, misma que cuenta con vanos y ventanas en los costados norte y oriente del inmueble. Asimismo, exhibe en la zona de acceso sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México.-----





Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 30 de mayo 2017, en el que se observa un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura.

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-2017-613-DEDPOT-421 de fecha 13 de junio de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, cuenta con 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a 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, toda vez que sobrepasa la misma en 2 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, ejecutó visita de verificación el día 13 de octubre de 2015 dentro del número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015, emitiendo la Resolución Administrativa de fecha 4 de diciembre de 2015, en la que impuso la clausura total temporal al inmueble investigado, así como la demolición de los niveles excedentes del inmueble visitado, es decir de los niveles que están por encima del tercer nivel contado a partir del nivel de banqueta a efecto de que se respete el número de niveles permitidos en términos de la zonificación aplicable, una multa equivalente a 1499 veces la unidad de cuenta de la Ciudad de México, y la custodia del folio real del inmueble. -----

En virtud de lo anterior, se concluye que con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015 en el inmueble ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 5 niveles de altura, lo que sobrepasa en dos el nivel de altura permitido, por lo que, le corresponde a dicho Instituto ejecutar las





medidas y sanciones impuestas, es decir la demolición de los dos niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. ---

2.- En materia de construcción (obra nueva, apertura de vanos en colindancia y balcones)

Personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó la consulta del expediente formado en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, con motivo de la Solicitud de Regularización de Construcción de Inmuebles dedicados a Vivienda con folio 75-18-15 de fecha 15 de septiembre de 2015, mediante el que se pretendía regularizar una superficie de 1574.13 m² de un total de 2,037.13 m², al cual le recayó el oficio DGODU/DML/2864/2015 de fecha 21 de septiembre de 2015 mediante el cual se realizó prevención al interesado con el fin de exhibir la documentación que considere idónea para subsanar los requerimientos realizados en el oficio citado, y al no atender dicho requerimiento se tuvo como trámite no presentado, por lo que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción o documento alguno que ampare la obra. -----

Al respecto, una persona que se ostentó como propietario del inmueble investigado, presentó ante esta Subprocuraduría en fecha 27 de abril de 2017, escrito a través del cual manifestó "(...) como prueba anexo la boleta predial cuenta 574-247-19-000-6, que es un predio de 503 m² y que mi número oficial es 370 (...) se anexa prueba de regularización de construcción ante CORED del año de 1994 y la boleta predial, donde se especifica que existe una construcción de 395 m² (...) la edificación existe desde 2007, y soy sujeto de regularización por parte del decreto publicado el GODF el 9 de abril de 2002 (...) " (sic), adicionalmente dicha persona proporcionó, entre otros documentos, copia de la Cédula de Registro de Construcción con folio EG/156/94/14 expedido el 21 de junio de 1994, en el que se asienta que de conformidad con el Acuerdo del Jefe del Departamento del entonces Distrito Federal publicado el 7 de febrero de 1994, se establece la Regularización de Inmuebles dedicados a la Vivienda, en el cual se acredita la regularización de sólo 461 m². -----

De lo antes expuesto, se desprende que el propietario no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la construcción (ampliación) de 1,576.13 m², toda vez que por las características del inmueble no se trata de una obra ejecutada y ocupada anterior a la entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, publicado el 13 de agosto de 2010 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en consecuencia le es aplicable dicho programa y excede el número de niveles permitidos (3) en la zonificación aplicable en el multicitado Programa. -----

Por otro lado se solicitó visita de verificación en materia de construcción, por cuanto hace a que cumpla con las Normas Técnicas Complementarias numeral 3.4.2.1 de iluminación y ventilación y con el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, al respecto la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, informó que ordenó visita de verificación administrativa dentro del expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/0387/2015, resultando un informe de inejecución toda vez que el visitado se opuso a la misma, recayéndole un Acuerdo de fecha 9 de octubre de 2015 mediante el cual se impuso al propietario o poseedor del inmueble una multa de \$3,300, al actualizarse lo dispuesto en los artículos 246, 247 y 251 fracción I inciso g del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y solicitó comisionar al personal especializado en funciones de verificación a efecto de dar cumplimiento a la Orden de visita de verificación. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, misma que cuenta con vanos y ventanas en los costados





norte y oriente del inmueble 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 corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación, apertura de vanos en colindancia y balcones), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, y no apegarse a las Normas Técnicas complementarias numeral 3.4.2.1 de iluminación y ventilación, imponer las medidas cautelares y 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, en el caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 inmueble ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Tlalpan, 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).-----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató la existencia de una edificación que consta de 5 niveles de altura en etapa de acabados, misma que cuenta con vanos y ventanas en los costados norte y oriente del inmueble. Asimismo, exhibe en la zona de acceso sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, cuenta con Solicitud de Regularización de Construcción de Inmuebles Dedicados a Vivienda con folio 75-18-15 de fecha 15 de septiembre de 2015, que se tuvo como no presentada toda vez que el particular no subsanó la prevención realizada por esa Delegación. Para el inmueble objeto de la denuncia no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción.-----
4. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/2318/2015 en el inmueble ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 5 niveles de altura, lo que sobrepasa en dos nivel de altura lo permitido, por lo que, le corresponde a dicho Instituto ejecutar las medidas y sanciones impuestas, es decir la demolición de los dos niveles excedentes toda vez que incumple el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----





Expediente: PAOT-2017-784-SOT-348

5. En el inmueble ubicado en Calle Becal número 370, con cuenta catastral 574-247-19-000 6, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, misma que cuenta con vanos y ventanas en los costados norte y oriente del inmueble sin contar con Registro de Manifestación de Construcción y sin apearse a las Normas Técnicas complementarias numeral 3.4.2.1 de iluminación y ventilación, 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 realizar visita de verificación en materia de construcción (ampliación, apertura de vanos en colindancia y balcones), e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en el caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

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 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, para los efectos precisados en el apartado que antecede, así como a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno, de la Delegación Tlalpan, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México. -----

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/AQ8

