

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **21 AGO 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 y , 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-2017-1862-SOT-778, relacionados con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha diecinueve de junio de dos mil diecisiete, 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por los trabajos que se realizan en calle Luis Diez de Navarro, manzana 174 lote 7, colonia Ampliación Miguel Hidalgo, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha treinta de junio de dos mil diecisiete. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento 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 desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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)

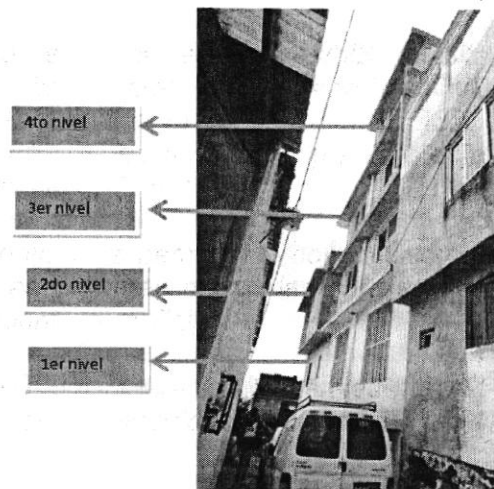
De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre,



Expediente: PAOT-2017-1862-SOT-778

densidad muy baja, una vivienda cada 200m² de la superficie total del terreno) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **4 niveles** en etapa de acabados, sin área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción.-----



Fuete PAOT: 10/07/20174

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica PAOT-2017-870-DEDPOT-581 de fecha ocho de agosto de dos mil diecisiete, 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 concluyó lo siguiente: -----

"(...)

- La zonificación que le aplica es, H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 200m² de la superficie total del terreno); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 278 m².
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), en las que se establece que al predio



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la CDMX
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México

paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13321
Página 2 de 6

Expediente: PAOT-2017-1862-SOT-778

le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y número de viviendas permitidas 1.

- *Cuenta con una superficie de 278 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular Número de Viviendas Permitidas y Superficie Mínima de Vivienda, se permite la construcción de 1 vivienda en 3 niveles de altura, una superficie máxima de construcción de 667.2 m² y área libre de 55.6 m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.*
- *La obra ejecutada en Calle Luis Diez de Navarro Manzana 174 Lote 7, Colonia Ampliación Miguel Hidalgo 3ra Sección, Delegación Tlalpan, rebasa en 1 nivel lo permitido por la zonificación (3 niveles máximos de altura), asimismo, se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 40% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan (...)"*

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 desprende que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de 4 niveles. -----

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho; **sin respuesta.** -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que la edificación existente en el predio objeto de investigación, **rebasa en 1 nivel la zonificación, sin contar con área libre** conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, sin que cuente con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique 4 niveles.-----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **4 niveles** en etapa de acabados, sin área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----



Expediente: PAOT-2017-1862-SOT-778

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; mediante escrito remitido vía electrónica en fecha trece de julio de dos mil diecisiete, la persona interesada adjuntó imagen de un formato de regularización de construcciones de inmuebles dedicados a la vivienda de conformidad con el Acuerdo de Facilidades Administrativas para la Vivienda publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, el dos de marzo del dos mil y el artículo 272 del Código Fiscal del veintinueve de diciembre del dos mil nueve; dicho formato no cuenta con folio, ni sello de recibido de la Delegación Tlalpan, no presentó Registro de Manifestación de Construcción. -----

Es de señalar que dicho Acuerdo no es el instrumento idóneo para acreditar la legalidad de los trabajos de construcción que se ejecutan en el predio motivo de denuncia, toda vez que ese Acuerdo se encuentra dirigido a los propietarios de viviendas de interés social o popular, cuya construcción se terminó y ocupó antes del primero de enero del dos mil. -----

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/DDU/1790/2017 de fecha veintiséis de julio de dos mil diecisiete, informó que **no cuenta con antecedente alguno en materia de construcción**, es decir, un Registro de Manifestación de Construcción, por lo anterior se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; **sin respuesta**. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Esta Entidad, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en caso de que se presente un Registro de Obra Ejecutada, negar la autorización; por lo que corresponde a esa Dirección General considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, de conformidad en 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 predio ubicado en calle Luis Diez de Navarro, manzana 174 lote 7, colonia Ampliación Miguel Hidalgo, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 200m² de la superficie total del terreno). -----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México que certifique la construcción de 4 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató una construcción conformada de **4 niveles** en etapa de acabados, sin área libre, no se observa letrero con los datos de la Manifestación de Construcción. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así también, valorar la demolición de **1 nivel excedente** del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----
4. La obra edificada **no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción**, por lo que incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y resolver conforme a derecho; así como imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes, así también valorar la demolición de **1 nivel excedente** 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 Delegación Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con **4 niveles**, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-1862-SOT-778

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** -----

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, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, 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.-----



REMG/OP/EBP