

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **16 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, 23 BIS, 27 fracción, 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-32-SOT-32, relacionado con 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 Tenosique sin número, 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: -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Ciudad de México de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que el predio de interés se identifica con el domicilio ubicado en lote 8A de la Calle Tenosique, cuenta catastral 574-224-18, de la Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, por lo que en adelante se hará referencia a este domicilio. -----

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 Tenosique lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató una edificación con 5 niveles de altura en etapa de acabados, que se desplanta sobre la totalidad del terreno, mismo que se encontraba deshabitado y no exhibía letrero con datos de la obra. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-32-SOT-32



Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 9 de junio 2017, en el que se observó un cuerpo constructivo de 5 niveles de altura.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja una vivienda cada 100 m²). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-306-DEDPOT-216 de fecha 16 de marzo de 2017, la cual concluyó que en el inmueble ubicado en Calle Tenosique Lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizó una edificación de 5 niveles de altura, 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), puesto que rebasa en 2 niveles el máximo permitido (3 niveles). Además de que no existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar el número de niveles permitidos señalados en el referido Programa. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/0820/2017 al inmueble investigado, constancias que fueron turnadas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto. -----

En virtud de lo anterior, 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/0820/2017 en el inmueble ubicado en Calle Tenosique Lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 5 niveles de altura, lo que sobrepasa en dos



Expediente: PAOT-2017-IO-32-SOT-32

niveles de altura lo permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, por lo que, le corresponde a dicho Instituto imponer las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de los dos niveles excedentes del inmueble investigado. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan informó a esta Subprocuraduría que no se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para las actividades de construcción que se realizaron en el inmueble ubicado en Calle Tenosique lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Tenosique Lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 5 niveles 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 realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo anterior solicitado mediante los oficios PAOT-05-300/300-1376-2017 y PAOT-05-300/300-2566-2017. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra investigada, 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 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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Tenosique lote 8A, manzana 224 cuenta catastral 574-224-18, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató una edificación reciente con 5 niveles de altura en etapa de acabados, que se desplanta sobre la totalidad del terreno, mismo que se encontraba deshabitado y no exhibía letrero con datos de la obra. -----
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 dos niveles la zonificación aplicable al caso, de conformidad con la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-306-DEDPOT-216 de fecha 16 de marzo de 2017. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México substanciar el procedimiento INVEADF/OV/DUYUS/0820/2017 instaurado en el predio investigado a efecto de imponer



Expediente: PAOT-2017-IO-32-SOT-32

las medidas y sanciones procedentes, valorando la demolición de dos niveles excedentes del inmueble citado, 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 realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, que en caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada que pretenda la regularización de la obra investigada, 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 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 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JELN/MYS/ACC