

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

24 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 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-16-SOT-16, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 11 de enero de 2017, emitido por el Titular de esta Procuraduría, se determinó que corresponde a esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones y trámites correspondientes a la investigación de oficio respecto a posibles incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial por los presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (obra nueva) en el predio ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan; la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 18 de enero de 2017. -----

Para la atención de la investigación de oficio, 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, 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 la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----

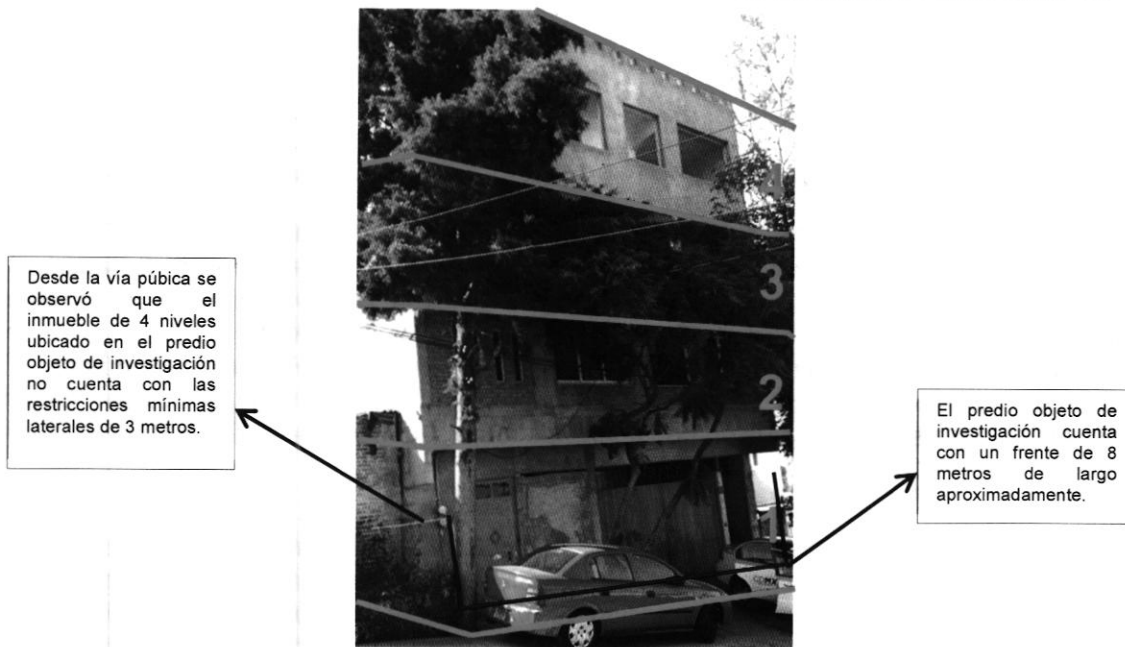
En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de desarrollo urbano (zonificación)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados con un frente de 8 metros de largo aproximadamente, no se observó letrero con datos de obra. Asimismo, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de esa Delegación Tlalpan, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado en los niveles 1 y 2. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-16-SOT-16



Enero 2017: Inmueble de 4 niveles de altura en etapa de acabados.

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 altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja una vivienda 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-2017-428-DEDPOT-309 de fecha 18 de abril de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja una vivienda cada 100 m²), toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura. -----

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, ordenó visita de verificación al inmueble objeto de denuncia, sin embargo se encontró ante la imposibilidad de realizar dicha visita de verificación, toda vez que el referido inmueble cuenta con sellos de suspensión por parte de la Delegación Tlalpan bajo el número de procedimiento TLP/DJ/SVR/VA-CTE/0186/2017. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 4 niveles en el predio ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que 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, superficie mínima de área libre y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, lo que se solicitó por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-3648-2017, de fecha 21 de abril de 2017. -----



2.- En materia de construcción (obra nueva)

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan inició el procedimiento administrativo con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0186/2017, toda vez que se realizaron las actividades de construcción de un inmueble de 4 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción para el predio objeto de la denuncia. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 4 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 corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE/0186/2017, a efecto de imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que se solicitó por esta Entidad mediante oficio PAOT-05-300/300-5384-2017, de fecha 23 de abril de 2017. -----

Por lo anterior, 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 del inmueble objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5383-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos, 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 ubicado en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles en etapa de acabados con un frente de 8 metros de largo aproximadamente, no se observó letrero con datos de obra. Asimismo, se observaron sellos de suspensión de actividades por parte de la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, dicho inmueble se encuentra parcialmente habitado en los niveles 1 y 2. -----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja una vivienda cada 100 m²), por lo que, al contar con 4 niveles de altura rebasa en un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. Corresponde al 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), imponiendo las



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-16-SOT-16

medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición del nivel excedente del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-3648-2017, de fecha 21 de abril de 2017. -----

4. La obra en el predio objeto de la denuncia no contó 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/VA-CyE/0186/2017, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría se solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5383-2017 de fecha 23 de junio de 2017. -----
5. 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 objeto de denuncia, realizar la prevención correspondiente a efecto de hacer cumplir el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra ubicada en calle Cancún número 26, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan rebasa en un nivel los permitidos en la zonificación aplicable. -----

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 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 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. -----


JEUN/MEC/BOP



