

EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-SOT-08-SOT-08

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 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-08-SOT-08, relacionado con la investigación de oficio iniciada este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 18 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 le corresponde al predio ubicado en calle Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 18 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

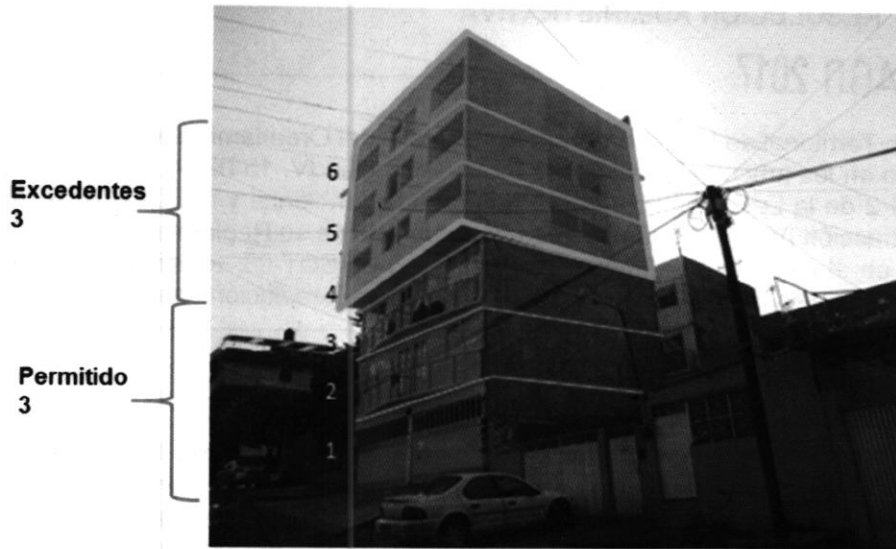
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

En este sentido, de los hechos 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 Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató una inmueble de 6 niveles, los primeros 3 totalmente terminados y habitados, los 3 últimos en etapa de acabados. Cabe señalar que en la parte posterior del predio se observó otra torre de 3 niveles. No se constató letrero de obra. -----





Julio de 2017: Se observa el inmueble de 6 niveles, los primeros 3 totalmente terminados, los 3 últimos en etapa de acabados. Cabe señalar que en la parte posterior del predio se observa otra torre de 3 niveles

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 30% mínimo de área libre, Densidad Baja 1 vivienda cada 100 m² de terreno). -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-208-DEDPOT-164 de fecha 21 de febrero de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en calle Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, cuenta con 6 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 1 vivienda cada 100 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 3 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficios PAOT-05-300/300-1944-2017 y PAOT-05-300/300-3278-2017 de fechas 27 de febrero y de 7 abril ambos de 2017, se solicitó ala 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 mínima libre y superficie de desplante), al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, sobrepasa los niveles permitidos, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. -----

En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles y porcentaje de área libre), se desprende que la construcción del inmueble de 6 niveles en el predio ubicado en calle Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, 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), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, toda vez que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable. -----



2.- En materia de construcción (obra nueva)

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 inmueble objeto de la denuncia. -----

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-5403-2017 de fechas 23 de junio de 2017, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), toda vez que se realizó la construcción de un inmueble de 6 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio en el predio ubicado en calle Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 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 las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), por no contar con Registro de Manifestación de Construcción, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 3 niveles excedente 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 caso de que se presente Registro de Obra Ejecutada o Solicitud de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda 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 el inmueble objeto de la denuncia rebasa por 3 niveles los permitidos en la zonificación aplicable.

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan, se constató un inmueble de 6 niveles, los primeros 3 totalmente terminados y habitados, los 3 últimos en etapa de acabados. Cabe señalar que en la parte posterior del predio se observó otra torre de 3 niveles. No se constató letrero de obra.-----
2. Al inmueble objeto de la denuncia 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 1 vivienda cada 100 m² de terreno), por lo que al contar con 6 niveles de altura rebasa por 3 niveles 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 medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes del inmueble objeto



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-SOT-08-SOT-08

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 por 3 niveles los permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-1944-2017 y PAOT-05-300/300-3278-2017 de fechas 27 de febrero y 7 abril ambos de 2017.-----

4. En el inmueble motivo de denuncia, se realizaron actividades de construcción de un inmueble de 6 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 las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-5403-2017 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 o Solicitud de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda 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 Yobain número 14, colonia Lomas de Padierna, Delegación Tlalpan rebasa por 3 niveles 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 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 a la Dirección General Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Tlalpan, así como 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. -----

JE/N/MBC/GGFR

