

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-33-SOT-33, 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, 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 Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan; la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 26 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 Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura totalmente edificado con un frente de 28 metros de largo aproximadamente, la planta baja es para estacionamiento. Asimismo, se observó publicidad de venta de departamentos, dicho inmueble se encontró parcialmente habitado. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-33-SOT-33



De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, 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) conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-417-DEDPOT-298 de fecha 17 de abril de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en calle Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, 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 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, realizó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1158/2017 en el inmueble investigado, toda vez que de la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, sobrepasa los niveles permitidos, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano. -----

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), el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México ejecutó visita de verificación INVEADF/OV/DUYUS/1158/2017 en el inmueble ubicado en calle Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, toda vez que, el inmueble de referencia cuenta con 6 niveles de altura, lo que sobrepasa en 3 niveles de altura lo permitido, por lo que, le corresponde a dicho Instituto imponer 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 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. -----



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Norte, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T. 5265 0780, ext. 13330 y 13321
Página 2 de 4

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 predio objeto de la denuncia. No obstante dicha Dirección informó que cuenta con Solicitud de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda con número de folio 7718/17 de fecha 08 de septiembre de 2015, asimismo, se previno al particular para que presentara la documentación solicitada, sin embargo dicha documentación no fue subsanada, por lo que no se concluyó con dicho trámite. -----

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_PC/0742/2015, toda vez que se realizaron las actividades de construcción de un inmueble de 6 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 Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, 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 corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE_PC/0742/2015, a efecto de 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. -----

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 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 comento rebasa en 3 niveles los permitidos en la zonificación aplicable. -----

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 Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 6 niveles de altura totalmente edificado con un frente de 28 metros de largo aproximadamente, la planta baja es para estacionamiento. Asimismo, se observó publicidad de venta de departamentos, dicho inmueble se encontró parcialmente habitado. -----
2. Al predio 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 una vivienda cada 100 m²), por lo que, al contar con 6 niveles de altura rebasa en 3 niveles la zonificación aplicable al caso. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-33-SOT-33

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 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 3 niveles 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_PC/0742/2015, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 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, 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 Tunkas S/N con cuenta catastral 074_255_15 esquina con calle Bochil, colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan rebasa en 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 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. -----

JELN/MBC/BCP

