

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

04 SEP 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-29-SOT-29, relacionado con la investigación de oficio iniciada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Mediante Acuerdo de fecha 18 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 Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan; la cual fue radicada mediante Acuerdo en fecha 25 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 Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano en etapa de obra negra, con sellos de clausura por parte de la delegación Tlalpan. No se observó letrero de obra. -----



Junio de 2017, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano en etapa de obra negra, con sellos de clausura por parte de la delegación Tlalpan. No se observó letrero de obra

Diagrama de niveles del edificio:

- Nivel 4: Excedente 1
- Nivel 3: Permitido 3
- Nivel 2: Permitido 3
- Nivel 1: Permitido 3
- Semisótano: Permitido 3



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-29-SOT-29

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) y HC 3/40 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), por Norma sobre Vialidad en Calzada de los Tenorios, tramo p'-x de Anillo Periférico a calle Cañaverales conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. -----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-223-DEDPOT-170 de fecha 3 de marzo de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, cuenta con 4 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H 3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) y HC 3/40 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), por Norma sobre Vialidad en Calzada de los Tenorios, tramo p'-x de Anillo Periférico a calle Cañaverales, toda vez que sobrepasa la misma en un nivel de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó a esta entidad que realizó visita el 10 de abril de 2017, al inmueble objeto de investigación en la que emitió informe de inejecución en fecha 11 de abril de 2017, toda vez que constató sellos de clausura por parte de la Delegación Tlalpan, por lo que no pudo desahogar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----

No obstante lo anterior, 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 mínima libre y superficie de desplante), al inmueble objeto de la investigación, 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. -----

Por 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 4 niveles en el predio ubicado en Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, 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 un nivel excedente del inmueble objeto de la investigación, toda vez que conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan excede el número de niveles de altura permitidos en la zonificación aplicable, hasta que se levante el estado de clausura por parte de la Delegación Tlalpan. -----

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 investigación. -----

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/045/2016, 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 investigación. -----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en calle Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, 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 que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/045/2016, a efecto de imponer las



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-29-SOT-29

medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de un nivel excedente 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 por un nivel lo permitido 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 Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles de altura y un semisótano en etapa de obra negra, con sellos de clausura por parte de la Delegación Tlalpan. No se observó letrero de obra. -----
2. Al inmueble objeto de investigación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan le aplica la zonificación H 3/40 (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre) y HC 3/40 (Habitacional con Comercio en Planta baja, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre), por Norma sobre Vialidad en Calzada de los Tenorios, tramo p'-x de Anillo Periférico a calle Cañaverales, por lo que al contar con 4 niveles de altura rebasa por un nivel la zonificación aplicable al caso. -----
3. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita el 10 de abril de 2017 al inmueble objeto de investigación, emitiendo informe de inejecución de fecha 11 de abril de 2017, toda vez que constató sellos de clausura por parte de la Delegación Tlalpan, por lo que no pudo desahogar el objeto y alcance de la orden de visita de verificación. -----
4. 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 un nivel excedente del inmueble objeto de investigación, 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, hasta que se levante el estado de clausura por parte de la Delegación Tlalpan. -----
5. La obra en el predio objeto de investigación 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/045/2016, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de un nivel excedente de conformidad con los artículos 67, 68, 72 y 248 fracción VII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. 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



EXPEDIENTE: PAOT-2017-IO-29-SOT-29

en Calzada Tenorios número 281, colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan rebasa en un nivel lo permitido 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: -----

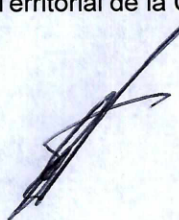
RESUELVE -----

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/MBG/GGFR

