

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 OCT 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, 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-2017-2173-SOT-903, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 11 de julio de 2017, una persona que en apego al artículo 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en Calle Cebadales número 205, Colonia Magisterial Coapa, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 18 de julio de 2017.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, 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: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

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)

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja) de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble de investigado cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio número 59230-151FAJO15, de fecha de



expedición 24 de agosto de 2015, que le certifica la zonificación antes referida y señala una superficie del predio de **200 m²**, superficie máxima de construcción **360 m²** y permite la construcción de **1 vivienda**. -----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que se han ejecutado trabajos de construcción de un inmueble de **3 niveles**, en etapa de acabados, se han colocado **4 medidores de luz** en uno de los muros colindantes y sobre los accesos se han colocado 3 buzones, uno de los trabajadores refirió que el inmueble está destinado para **3 viviendas**. -----

En conclusión, el inmueble edificado rebasa en 2 viviendas, la densidad de construcción permitida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan. -----

Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo, densidad de construcción y porcentaje de área libre), imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables.-----

2. En materia de construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó un inmueble de 3 niveles, en etapa de acabados; exhibe manifestación de construcción tipo "B" folio RG/TL478-17, vigente del 21 de febrero de 2017 al 21 de febrero del 2020; las características físicas del inmueble observadas no corresponde a una vivienda unifamiliar; se observó una separación entre los predios colindantes de aproximadamente 25 cm, y no se observa protección en las mismas. -----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al propietario, poseedor y/o director responsable de la obra del predio objeto de denuncia, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, quien se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia ingresó escrito de fecha 21 de septiembre de 2016, y entregó entre otros, los siguientes documentos en copia simple: -----

- Constancia de Alineamiento y/o número Oficial folio 1544/2015.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 16955-151AGRO17, con fecha de expedición 15 de marzo de 2017.
- Registro de Manifestación Tipo "B" número de folio 478/17 número RG/TL 478-17, con sello de recibido 21 de febrero de 2017.
- Memoria descriptiva arquitectónica y proyecto de protección a colindancias

A efecto de constatar la autenticidad de los documentos en cuestión, esta Unidad Administrativa, solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten las actividades de construcción (obra nueva), en el predio objeto de denuncia; quien informó que cuenta con las siguientes documentales: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" en la modalidad de Ampliación y Modificación con registro RG/TL/478/2017, de fecha de ingreso 21 de febrero de 2017.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 59230-151FAJO15, de fecha de expedición **24 de agosto de 2015**.



- Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial con número de folio 1544/2015, de fecha de expedición 3 de julio de 2015.
- Memoria descriptiva del Proyecto Arquitectónico.
- Registro de Manifestación de Construcción Tipo "A" en modalidad de obra nueva con registro RG/TL/1101/2016, de fecha de ingreso 16 de mayo de 2016.
- Aviso de Terminación de obra folio 363/17, de fecha de ingreso 8 de febrero de 2017.

Los trabajos de obra nueva cuentan con Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio 478/2017 registro RG/TL/478-17, para la edificación de un inmueble de **1 vivienda en 3 niveles**, superficie del predio **200 m²**, superficie total por construir **165.66 m²**, superficie de área libre de **80.26 m² (40%)** y **superficie total (existente + ampliación) 359.22 m²**.-----

Al respecto, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias. Sin respuesta. -----

En conclusión, la obra ejecutada no corresponde con lo registrado en la manifestación de construcción tipo "B" y el proyecto arquitectónico, toda vez que el inmueble cuenta con dos viviendas adicionales, las cuales no fueron registradas. -----

Es importante señalar, que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con fecha de expedición **24 de agosto de 2015**, el cual fue ingresado para el trámite de la Manifestación de Construcción Tipo "B", no se encontraba vigente, por lo que incumple con lo establecido en el artículo 53 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y el artículo 125 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, **considerar ante una autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 2 viviendas más de lo permitido y registrado.** -----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Isaac Rueda Romero Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1364, de la obra motivo de la presente investigación, incumplió las obligaciones dispuestas en los artículos 35 fracción II del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, puesto que otorgó su responsiva, como Director Responsable de Obra en el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" registro RG/TL/478-17, para la construcción de una obra nueva de 1 vivienda en 3 niveles, **sin que el proyecto ejecutado en el que se construyeron 2 viviendas más de lo permitido, corresponda a lo registrado, y contraviene la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.** ----



Con motivo de lo anterior el Director Responsable de Obra con registro número DRO-1364, es sujeto de alguna de las sanciones dispuestas en la normatividad señalada al inicio del presente apartado, con independencia de la responsabilidad derivada de procesos de índole civil y penal. -----

A este respecto, corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1364, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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. Al predio ubicado en calle Cebadales número 205, Colonia Magisterial Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad "MB" muy baja).-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que en el predio objeto de investigación, se desplantó un inmueble de **3 niveles**, en etapa de acabados; exhibe manifestación de construcción tipo "B" folio RG/TL478-17, vigente del 21 de febrero de 2017 al 21 de febrero del 2020; las características físicas del inmueble observadas no corresponde a una vivienda unifamiliar; se observó una separación entre los predios colindantes de aproximadamente 25 cm, y no se observa protección en las mismas. -----
3. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (zonificación: uso de suelo, densidad de construcción y porcentaje de área libre), en su caso, imponer medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
4. La obra ejecutada no corresponde con lo registrado en la Manifestación de Construcción tipo "B" y el proyecto arquitectónico, toda vez que el inmueble cuenta con 2 viviendas adicionales, que no fueron registradas; el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo, utilizado para el registro de la manifestación referida, no se encontraba vigente al momento de realizar el trámite. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y protección a colindancias, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, **considerar ante una autorización de uso y ocupación del inmueble objeto de investigación negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 2 viviendas más de lo permitido y registrado.** -----



7. Corresponde a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través de la Dirección General de Administración Urbana, iniciar procedimiento administrativo en contra del Director Responsable de Obra número DRO-1448, y determinar lo que en derecho corresponda. -----

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 persona denunciante, así como a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan y a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, para los efectos precisados en el apartado que antecede. --

TERCERO.- Se dejan a salvo los derechos de la persona denunciante para que en caso de conocer, actos u omisiones relacionadas con el inmueble objeto de denuncia que constituyan violaciones a la legislación ambiental y/o del ordenamiento territorial presente la denuncia correspondiente ante esta Procuraduría o ante la autoridad competente.-----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REM/G/CP/1HG

