

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVACiudad de México, a **30 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 VI, 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-2017-1852-SOT-773, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 15 de junio 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 el inmueble ubicado en calle Cerrada de Cuitláhuac número 142, Colonia San Pedro Apóstol, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 30 de junio de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información 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 vigente para Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias. -----

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/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda cada 100.00m² de la superficie total del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----



Expediente: PAOT-2017-1852-SOT-773

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observó que en el predio objeto de investigación, se encuentra desplantado un inmueble de **4 niveles** con un avance de obra de un 70%, se escucha ruido por las actividades de construcción realizadas al interior del inmueble, exhibe letrero con los datos de la Manifestación de Construcción tipo B RG/TL/367/2017, vigencia 9 de febrero 2017 al 9 de febrero de 2018, superficie del predio 362m², **niveles 3**, superficie de construcción 651.06m².-----

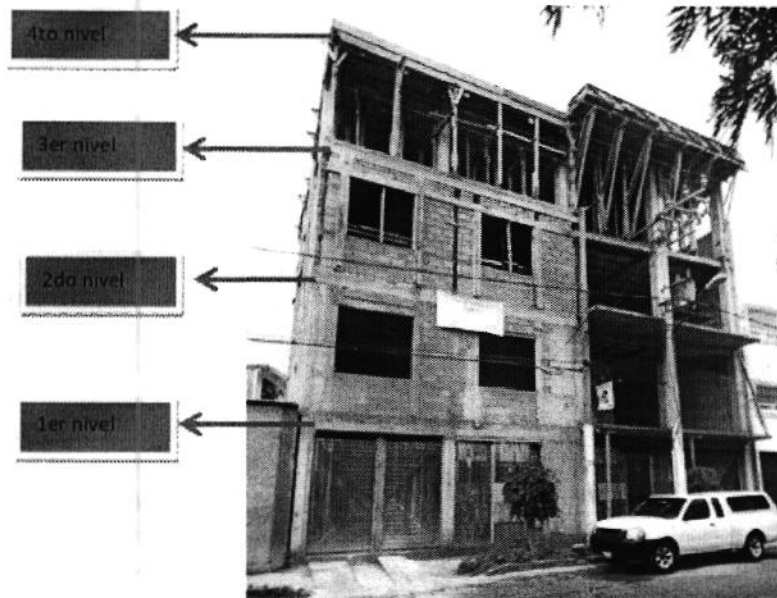


Imagen: PAOT RH 10 julio 2017

A efecto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, se realizó Opinión Técnica, en términos del artículo 15 BIS 4 y 25 fracción VII, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, en la que se concluyó lo siguiente: ---

"(...)

- La zonificación que le aplica es, H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja, una vivienda cada 100m² de la superficie total del terreno); asimismo, de conformidad con el Sistema de Información Geográfica de SEDUVI, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 362 m².
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo [cos] y coeficiente de utilización del suelo [cus]), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.8, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.4 y número de viviendas permitidas 4.



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx
T 5265 0780, ext. 13621
Página 2 de 8

- *Le aplica la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, en la que establece que para predios con superficies menores a 2,500 m² el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueta.*
- *Cuenta con una superficie de 362 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación General número 1 y Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, se permite la zonificación H/5/64 (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 64% de área libre), superficie de área libre 231.68m² y 36% de superficie de desplante 130.32m², superficie máxima de construcción 651.60m², de conformidad con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.*
- *El propietario del predio, objeto de la presente opinión técnica eligió la zonificación H/3/40/B, la cual quedó asentada en el Registrado de Manifestación de Construcción RG/TL/367/2017.*
- *La obra ejecutada en Calle Cerrada Cuittláhuac número 142, Colonia San Pedro Apóstol, Delegación Tlalpan, rebasa en 1 nivel lo establecido por la zonificación (3 niveles máximos de altura), así mismo se desplanta [...] en la totalidad del predio, por lo que no cumple con el área libre mínima del 40% que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.*

(...)"

Lo anterior se hizo del conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, con la finalidad de que se realice visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, superficie de construcción y porcentaje de área libre), y resuelva conforme a derecho corresponda.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que la obra investigada cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio **48465-151GAAL16**, de fecha de expedición 01 de agosto de 2016, que le asigna la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda cada 100.00m² de la superficie total del terreno), superficie del predio 362.00 m² y superficie máxima de construcción 651.60 m², así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre por lo que le aplica la zonificación **H/5/64** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 64% de área libre), superficie de área libre 231.68m² y 36% de superficie de desplante 130.32m², superficie máxima de construcción 651.60m², solo podrá elegir una de las zonificaciones aplicables, con una restricción de construcción mínima lateral de 3.00m, la cual es aplicable si los inmuebles colindantes no presentan su construcción al límite de la colindancia.-----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente de mérito, se tiene que el propietario del predio, eligió la zonificación **H/3/40/B**, la cual quedó asentada en el Registro de Manifestación de Construcción RG/TL/367/2017, por lo que la obra actualmente **rebasa en 1 nivel la zonificación** que la asigna el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con número de folio 48465-151GAAL16 y el Programa Delegacional vigente en Tlalpan.-----

Corresponde al Instituto de Verificación de 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) e



Expediente: PAOT-2017-1852-SOT-773

imponer las medidas cautelares así como valorar la demolición de **1 nivel** excedente, a efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

2.- En materia de Construcción (obra nueva).

Durante el reconocimiento de hechos, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de 4 niveles con un avance de obra de un 70%, se escucha ruido por las actividades de construcción realizadas al interior del inmueble, exhibe letrero con los datos de la Manifestación de Construcción tipo B RG/TL/367/2017, vigencia 9 de febrero 2017 al 9 de febrero de 2018, superficie del predio 362m², niveles 3, superficie de construcción 651.06m².-----

Derivado de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Director Responsable de Obra, Propietario y/o Encargado de la Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; al respecto en fecha 14 de julio de 2017, quien se ostentó como encargado de la obra del inmueble, presentó ante esta Unidad Administrativa copia simple de las siguientes documentales:-----

1. Manifestación de Construcción con número de folio 367-5-17; con sello de recepción por parte de la ventanilla única de fecha 9 de febrero de 2017.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1096/2016, de fecha de expedición 7 de julio de 2016. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 48465-151GAAL16 de fecha 01 de agosto 2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----
4. Memoria Técnica Descriptiva y 8 planos arquitectónicos registrados en la Delegación Tlalpan.---

En virtud de lo anterior y afecto de constatar la autenticidad de los documentos referidos, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante oficio DGODU/DDU/1751/2017 de fecha 27 de julio de 2017, envió copia simple de las siguientes documentales: -----

1. Manifestación de Construcción tipo "B", para obra nueva con número RG/TL/367/17; ingresada ante Ventanilla Única Delegacional el día 09 de Febrero de 2017, la cual se encuentra en proceso de revisión técnica.-----
2. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, folio número 1096/2016, de fecha de expedición 7 de julio de 2016. -----
3. Certificado de Zonificación de Uso del Suelo folio 48465-151GAAL16 de fecha 1 de agosto de 2016, expedido por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----



4. Memoria descriptiva del proyecto arquitectónico.-----

De la documentación que obra en el expediente al rubro citado, se tiene que el inmueble edificado se realiza al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RG/TL/367/17; para la edificación de 3 **viviendas en 3 niveles**, superficie del predio de 362.00m², superficie de desplante de 217.20m², superficie total por construir de 651.60m² (superficie sobre nivel de banquetta 434.40m²) y área libre de 144.80m² (40%). -----

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

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obra en el expediente de mérito, se tiene que el inmueble edificado, **no se apega a lo registrado en la Manifestación de Construcción**, toda vez que **se construye 1 nivel adicional** a lo registrado, por lo que incumple el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así también valorar la demolición de 1 nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

3. Responsabilidad del director responsable de obra.

Como resultado del análisis efectuado en los apartados anteriores, se tiene que el C. Ing. Guillermo Roa Rodríguez Director Responsable de Obra con número de registro DRO-1321, 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" número RG/TL/367/17, para la construcción de una obra nueva de 3 viviendas en 3 niveles, sin que el proyecto ejecutado (4 niveles) corresponda a lo registrado, contraviniendo 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-1321, 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. -----



Expediente: PAOT-2017-1852-SOT-773

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-1321, 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 Cerrada de Cuicláhuac número 142, Colonia San Pedro Apóstol, Delegación Tlalpan, de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad baja, una vivienda cada 100.00m² de la superficie total del terreno).-----

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio **48465-151GAAL16**, de fecha de expedición 1 de agosto de 2016, que le asigna la zonificación antes referida, superficie del predio 362.00 m² y superficie máxima de construcción 651.60 m², así mismo le aplica la Norma de Ordenación Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre por lo que le aplica la zonificación **H/5/64** (Habitacional, 5 niveles máximos de construcción, 64% de área libre), superficie de área libre 231.68m² y 36% de superficie de desplante 130.32m², superficie máxima de construcción 651.60m², y solo podrá elegir una de las zonificaciones aplicables, con una restricción de construcción mínima lateral de 3.00m, la cual es aplicable si los inmuebles colindantes no presentan su construcción al límite de la colindancia.-----

2. Durante el reconocimiento de hechos, realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de **4 niveles** con un avance de obra de un 70%, exhibe letrero con los datos de Manifestación de Construcción tipo "B" RG/TL/367/2017, vigencia 9 de febrero 2017 al 9 de febrero de 2018, superficie del predio 362m², niveles 3, superficie de construcción 651.06m².-----
3. El propietario del predio, eligió la zonificación **H/3/40/B**, la cual quedó asentada en el Registrado de Manifestación de Construcción RG/TL/367/2017.-----
4. Corresponde Instituto de Verificación de 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) e imponer las medidas cautelares y valorar la demolición de **1 nivel** excedente, a



efecto de que se cumplan con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables.-----

5. La obra se realiza al amparo del Registro Manifestación de Construcción número RG/TL/367/17; para la edificación de 3 **viviendas en 3 niveles**, superficie del predio de 362.00m², superficie de desplante de 217.20m², superficie total por construir de 651.60m² (superficie sobre nivel de banquetta 434.40m²) y área libre de 144.80m² (40%).-----
6. La obra ejecutada no corresponde a lo registrado en la manifestación de construcción referida, toda vez que se **excede en 1 nivel** la zonificación que le establece el Programa en comento, por lo que incumple la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de construcciones, ambos de la Ciudad de México.-----
7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, realizar acciones de verificación en materia de construcción e imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes; así también valorar la demolición de 1 nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracciones VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
8. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, considerar ante una solicitud del desarrollador de Autorización de Uso y Ocupación del inmueble objeto de denuncia, **negar su emisión, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 4 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----
9. 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-1321, e imponer las sanciones procedentes.-----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 II, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



Expediente: PAOT-2017-1852-SOT-773

SEGUNDO.- Notifíquese a la persona denunciante la presente Resolución, a la Dirección General 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 las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y a Jurídica y de Gobierno de la delegación Tlalpan, 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.-----




REME/IGP/RPP



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

Medellín 202, Piso 5,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C. P. 06700, Ciudad de México
paot.mx

T 5265 0780, ext. 13621
Página 8 de 8