

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **23 MAR 2018**

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-19-SOT-19, relacionado con la investigación de oficio iniciada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 12 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 en el predio ubicado en Calzada del Hueso número 554, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 20 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 a las 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 investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

1.- En materia de Desarrollo urbano (zonificación)

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del terreno). Asimismo, por Norma de Ordenación sobre la Vialidad para Calzada del Hueso (paramento sur) R-S, de Calzada Tenorios a Avenida Canal Nacional, le corresponde la zonificación HC/4/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: 1



Expediente: PAOT-2017-IO-19-SOT-19

vivienda cada 100 m² de terreno) requiriendo un 20% de incremento a la demanda de estacionamientos y una restricción de remetimiento de construcción de 6 metros de ancho al frente partir del alineamiento. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 6 edificaciones que constan de un semisótano y 5 niveles de altura, 4 edificaciones habitadas y el resto de las edificaciones completamente terminadas y funcionando.-----

La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/11680/2013 DGAU.13/DEIU/039/2013 para el proyecto siguiente: -----

Sup. del predio m ²	Área libre	Desplante	Sup. total de construcción m ²	Sup. bajo nivel de banqueta m ²	Sup. sobre nivel de banqueta (cuantificable)	Viviendas	Niveles
7,094.58	3,728.59 (52.56%)	3,365.99 (47.44%)	21,272.59	7,094.58	14,178.01	180	5, 2 y 1 (6 edificios)

Asimismo, dicha autoridad informó que emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 28455-151YEJO14 expedido el 12 de mayo de 2014, a través del cual se certificó que se aprobó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado, para el predio ubicado en la Calzada del Hueso número 554, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, con fecha 5 de enero de 2012 por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de Planes y Programas el 23 de febrero de 2012, libro V/2012, polígonos de actuación, volumen uno, acta 132, en donde se dictamina procedente, para llevar a cabo la construcción de seis edificios, para 180 viviendas con amenidades y local comercial, conforme a lo siguiente torre uno de 5 niveles con 1,592.26 m² de construcción para 20 departamentos, torre dos de 5 niveles con 2,821.62 m² de construcción para 40 departamentos, torre tres de 5 niveles con 4,227.48 m² de construcción para 60 departamentos y torre cuatro con 4,747.75 m² de construcción para 60 departamentos, un quinto edificio de dos niveles para amenidades de 288.89 m² de construcción y un sexto edificio para uso comercial de un nivel a doble altura en el frente del predio con 500 m² de construcción. Debiendo cumplir con la superficie total de construcción de 14,178.01 m², 5 niveles de altura máxima, superficie de desplante 3,365.99 m² (47.44%) y el área libre de 3, 728.59 (52.56%), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento. -----

Adicionalmente, de las documentales que obran en el expediente se desprende que se contó con el Dictamen para la Constitución de un polígono de actuación para el predio investigado, registrado con el número de folio 14545-118VAJO11, en el que se indica que se utilizó como base normativa para la emisión de dicho dictamen, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 2 de agosto de 2010, con folio 40511-181ALFE10 que determina la zonificación HO/4/50 (Habitacional con oficinas, 4 niveles máximo de construcción, 50% mínima de área libre) por norma sobre vialidad en Calzada del Hueso en el tramo E-F de Calzada de los Tenorios a Canal Nacional, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan publicado los días 10 de abril y 31 de julio de 1997 y que el Director General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió su opinión jurídica en el que indicó que resulta procedente llevar a cabo la constitución del polígono de actuación con base en el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo de fecha 2 de agosto de 2010, con folio 40511-181ALFE10 ya que la



Expediente: PAOT-2017-IO-19-SOT-19

vigencia del certificado de referencia venció el 2 de agosto de 2011 y el particular ejerció el derecho conferido en dicho certificado, al ingresar su solicitud de constitución de polígono de actuación el 1º de abril de 2011. -----

En relación con lo anterior, la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, no informó si emitió el Dictamen por el que se aprueba Polígono de Actuación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0060/12, o cualquier otro con el que cuente para el predio, lo anterior mediante los oficios PAOT-05-300/300-2016-2017, PAOT-05-300/300-6374-2017 y PAOT-05-300/300-8396-2017, sin que a la fecha se tenga respuesta a tal requerimiento.-----

En conclusión, el predio ubicado en Calzada del Hueso número 554, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 28455-151YEJO14 expedido el 12 de mayo de 2014, a través del cual se certificó que se aprobó el Polígono de Actuación mediante el sistema de actuación privado, por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en donde se dictamina procedente, llevar a cabo la construcción de seis edificios de 5 niveles de altura máxima, con 180 viviendas con amenidades y local comercial, debiendo cumplir con la superficie total de construcción de 14,178.01 m², superficie de desplante 3,365.99 m² (47.44%) y el área libre de 3, 728.59 (52.56%). -----

Corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, remitir a esta Subprocuraduría el cumplimiento de las condicionantes y medidas de integración urbana establecidas en el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano emitido en sentido positivo SEDUVI/DGAU/11680/2013 DGAU.13/DEIU/039/2013 y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana, así como la liberación de las mismas otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.-----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 6 edificaciones que constan de un semisótano y 5 niveles de altura, 4 edificaciones habitadas y el resto de las edificaciones completamente terminadas y funcionando.-----

Al respecto, personal adscrito a esta Unidad Administrativa, realizó la consulta al expediente que se formó en la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, quien proporcionó copia certificada de los expedientes formados con motivo de los Registros de Manifestación de Construcción, en los que se asentó lo siguiente: -----



Expediente: PAOT-2017-IO-19-SOT-19

Núm. de Registro	Sup. del terreno	Sup. de desplante	Área libre	Sup. total de construcción	Sup. cuantificable	Sup. no cuantificable	Núm. de niveles	Núm. Viv.
RG/TL/3143/2010 tipo B para Obra nueva ingr. 17-dic-10 vig. 17-dic-13 Autorización uso y ocupación 265/13 de fecha 1-feb-13	7,094.58m ²	1,530.92 m ²	5,563.66 m ² igual a (78.12%)	7,246.31 m ²	7,246.31 m ²	2,965.89 m ²	4	48
RG/TL/2293/2012 Tipo B para ampliación ingr. 18-sep-12 vig. 18-sep-14 Autorización uso y ocupación 268/13 de fecha 3-dic-13	7,094.58m ²	1,530.92 m ²	5,563.66 m ² igual a 78.12%	8,128.37 m ² = (7,246.31 existente + 882.06)	882.06 m ²	2,965.89 m ²	5	60
RG/TL/1865/2013 tipo C Para ampliación ingr. 14-agos-13 Vig. 14-agos-16	7,094.58m ²	1,823.04 m ²	3,742.46 m ² (52.62%)	13,061.48 m ² (8,128.37 m ² existente +4,933.48 m ²)	4,933.48 m ²	4,096.32	5	120

Por otro lado, dentro de la documentación que obra en el expediente se cuenta con la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para la realización de la segunda etapa del proyecto mediante la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/6591/2012, de fecha 31 de octubre de 2012, así como el Acuerdo Administrativo de fecha 13 de enero de 2017 relativo al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa. -----

En conclusión, las actividades de construcción de 180 viviendas con amenidades y local comercial, en 6 edificaciones cuentan con el Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RG/TL/3143/2010 para obra nueva, Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación con número RG/TL/2293/2012 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RG/TL/1865/2013, los dos primeros registros con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación con folios 265/13 y 268/13. -----

Al recibir el Aviso de Terminación de Obras parcial conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RG/TL/1865/2013, coincida con lo ejecutado y cumple con el cumplimiento de las medidas de integración urbana, y la liberación de las mismas otorgada por la Secretaría de Desarrollo Urbana y Vivienda de la Ciudad de México.-----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 inmueble ubicado en Calzada del Hueso número 554, Colonia Granjas Coapa, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja: una vivienda cada 200 m² de la superficie del terreno). Asimismo, por Norma de Ordenación sobre la Vialidad para Calzada del Hueso (paramento sur) R-S, de Calzada Tenorios a Avenida Canal Nacional, le corresponde la zonificación HC/4/40/B (Habitacional con comercio, 4 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B: 1 vivienda cada 100 m² de terreno) requiriendo un 20% de incremento a la demanda de estacionamientos y una restricción de remetimiento de construcción de 6 metros de ancho al frente a partir del alineamiento. -
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron 6 edificaciones que constan de un semisótano y 5 niveles de altura, 4 edificaciones habitadas y el resto de las edificaciones completamente terminadas. -----
3. La Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 28455-151YEJO14 el 12 de mayo de 2014, a través del cual se certificó que se aprobó el Polígono de Actuación mediante el Sistema de Actuación Privado para el predio investigado, con fecha 5 de enero de 2012 por la Dirección General de Desarrollo Urbano e inscrito en el Registro de Planes y Programas el 23 de febrero de 2012, libro V/2012, polígonos de actuación, volumen uno, acta 132, en el que se dictaminó precedente, llevar a cabo la construcción de seis edificios de 5 niveles de altura máxima, para 180 viviendas con amenidades y local comercial, debiendo cumplir con la superficie total de construcción de 14,178.01 m², superficie de desplante 3,365.99 m² (47.44%) y el área libre de 3, 728.59 (52.56%), aplicando un 20% de incremento a la demanda reglamentaria de cajones de estacionamiento. -----
4. En el Dictamen emitido para la Constitución de un polígono de actuación para el predio investigado, registrado con el número de folio 14545-118VAJO11 de fecha 3 de enero de 2012, se indica que se utilizó como base normativa para la emisión del mismo, el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con folio 40511-181ALFE10 de fecha 2 de agosto de 2010, en el que se indica que le aplica la zonificación HO/4/50 (Habitacional con oficinas, 4 niveles máximo de construcción, 50% mínima de área libre) por norma sobre vialidad en Calzada del Hueso en el tramo E-F de Calzada de los Tenorios a Canal Nacional, conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan publicado los días 10 de abril y 31 de julio de 1997; es de señalar, que el proyecto es inferior a la superficie máxima de construcción de 14,189.16 m² permitida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan publicado los días 10 de abril y 31 de julio de 1997. -----
5. Esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Dictamen por el que se aprueba Polígono de Actuación con número de folio SEDUVI/CGDAU/DGDU/0060/12, mediante los oficios PAOT-05-300/300-2016-2017, PAOT-05-300/300-6374-2017 y PAOT-05-300/300-8396-2017.



6. El proyecto cuenta con Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/11680/2013 DGAU.13/DEIU/039/2013, para la construcción de seis edificios, para 180 viviendas con amenidades y local comercial, en una superficie total de construcción sobre nivel de banquetta de 14,178.01 m², una altura máxima de 5 niveles, una superficie de desplante del proyecto de 3.365.99 m² (47.44%) y el área libre es de 3,728.59 m² (52.56%). -----
7. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, tendrá que corroborar el cumplimiento de las medidas de integración urbana, así como la liberación de las mismas relacionadas con el Dictamen de Estudio de Impacto Urbano positivo SEDUVI/DGAU/11680/2013 DGAU.13/DEIU/039/2013.-----
8. Las actividades de construcción de 180 viviendas con amenidades y local comercial, en 6 edificaciones cuentan con Registro de Manifestación de Construcción tipo B con número RG/TL/3143/2010 para obra nueva, Registro de Manifestación de Construcción tipo B para ampliación con número RG/TL/2293/2012 y el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RG/TL/1865/2013, los dos primeros registros con sus respectivas autorizaciones de uso y ocupación con folios 265/13 y 268/13. -----
9. En caso de recibir el Aviso de Terminación de Obra total o parcial conforme al artículo 70 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan deberá corroborar previo al otorgamiento del Visto Bueno Uso y Ocupación, que lo manifestado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C para ampliación con número RG/TL/1865/2013, coincida con lo ejecutado.-----
10. La Secretaría de Medio Ambiente de la Ciudad de México, la Autorización Condicionada en Materia de Impacto Ambiental para la realización de la segunda etapa del proyecto mediante la Resolución Administrativa SEDEMA/DGRA/DEIA/6591/2012, de fecha 31 de octubre de 2012, así como el Acuerdo Administrativo de fecha 13 de enero de 2017 relativo al cumplimiento de las condicionantes establecidas en la Resolución Administrativa. -----

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. -----



Expediente: PAOT-2017-IO-19-SOT-19

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución, a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano 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.-----



JELN/MS/AGC

