



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

13 JUL 2016

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-2015-2401-SOT-953, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 19 de agosto de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la entonces Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública 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 en materia de construcción (obra nueva y ventanas a colindancias) en el predio ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 28 de agosto de 2015.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento 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 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 en materia de construcción (obra nueva y ventanas a colindancias), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan 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)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constataron trabajos de obra nueva con un avance de obra aproximado del 90%, consistentes en 2 torres de 6 niveles de altura. No se observó letrero de obra. Asimismo en la fachada posterior de la obra nueva (sobre la calle Tecax) existen ventanales con vista hacia la vivienda vecina en la parte oeste del predio, las cuales fueron colocadas desde la altura del segundo nivel, sobre el portón se observa una lona en la que se lee "venta últimos departamentos".-----





Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT de fecha 01 de abril de 2016, donde se observa la construcción del inmueble de referencia consistente en 2 torres de 6 niveles de altura.

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan.-----

Asimismo, personal de adscrito a esta Entidad, realizó opinión técnica con número de folio PAOT-2016-275-DEDPOT-160, de fecha 06 de junio de 2016, respectivamente, la cual concluye que el inmueble ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, cuenta con seis niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), toda vez que cuenta con 6 niveles de altura, lo que sobrepasa la misma en 3 niveles de altura.-----

Por lo anterior, la Coordinación de Verificación Administrativa, del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentó visita de verificación al predio objeto de investigación en materia de desarrollo urbano (zonificación), en fecha 20 de enero de 2016, bajo el número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/203/2016, toda vez que se construyen 3 niveles adicionales a lo permitido por la zonificación señalada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan para el presente caso.-----

En razón de lo anterior, el inmueble construido en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, no se apeg a la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda por cada 100 m² de la superficie del terreno), toda vez que se cuenta 6 niveles de altura, lo que rebasa en 3 niveles la citada zonificación de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan,





por lo que, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/203/2016, toda vez que se construyeron 3 niveles adicionales a lo máximo permitido por la zonificación aplicable al presente caso, imponiendo las medidas cautelares y sanciones a la brevedad posible para evitar que continúe la obra que se realiza en el predio objeto de la denuncia y de continuar desarrollándose la obra complicaría cada vez más las acciones en cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable, además de que sería más costoso subsanarlo.

2.- En materia de Construcción (obra nueva y ventanas en colindancia)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado se constataron trabajos de obra nueva con un avance de obra aproximado del 90%, consistente en 2 torres de 6 niveles de altura. No se observó letrero de obra. Asimismo en la fachada posterior de la obra nueva (sobre la calle Tecax) existen ventanales con vista hacia la vivienda vecina en la parte oeste del predio, las cuales fueron colocadas desde la altura del segundo nivel, sobre el portón se observa una lona en la que se lee "venta últimos departamentos".

Al respecto, la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico vigente, publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 9 de febrero de 2011 del Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México vigente, indica en su apartado 3.4.2.1 fracciones V y VI "(...) *No se permite la iluminación y ventilación a través de fachadas de colindancia, el uso de bloques prismáticos no se considera para efectos de iluminación natural (...) tampoco se pueden tener vistas de costado (...) si no hay la distancia mínima requerida para los patios de iluminación (...)*".

Derivado de lo anterior, de las gestiones realizadas por esta Entidad, se notificó oficio al denunciado el cual no aportó pruebas relativas a la obra como el registro de manifestación de construcción entre otras documentales, asimismo se solicitó mediante oficios PAOT-300/300-0219-2016 y PAOT-05-300/300-2235-2016 a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si cuenta con documentales correspondientes a la construcción del predio objeto de investigación, sin que a la fecha de emisión del presente instrumento se tenga respuesta.

Por lo anterior, de las gestiones realizadas por personal de esta Entidad, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, inicio procedimiento de verificación con número de expediente TLP-DJ/SVR-/VA-CyE/0102/2016 de fecha 4 de febrero de 2016, en la cual se rindió un informe de inejecución por oposición a la visita, dicha acta se encuentra substanciándose en la Unidad Departamental de Giros Mercantiles y Construcción, por lo que se solicitó a esa Dirección General mediante oficio PAOT-05-300/300-2733-2016, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en particular por cuanto hace a que la obra cuente con registro de manifestación de construcción correspondiente y por lo que hace a la apertura de ventanales con vista hacia la vivienda vecina en la parte oeste del predio y se verifique que se cuente con el patio de iluminación en la parte posterior del predio motivo de denuncia y que la vista que dan los ventanales localizados en la fachada posterior sea hacia la misma propiedad, así como que dicho patio cuente con las dimensiones mínimas requeridas conforme a lo establecido por los puntos 3.4.2.1 fracción VI y 3.4.2.2 de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, imponiendo en su caso las medidas y sanciones aplicables.





Por lo anterior, la persona denunciada no aportó pruebas relativas a la obra objeto de denuncia, asimismo la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan hasta el momento no ha proporcionado documentos que acrediten la legalidad de la construcción, sin embargo corresponde a dicha Dirección, considerar la negativa en caso de que se realice la solicitud de Registro de obra Ejecutada para el inmueble ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra de referencia rebasa los niveles permitidos en la zonificación vigente.-----

Asimismo, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, inicio procedimiento de verificación con número de expediente TLP-DJ/SVR-/VA-CyE/0102/2016, en la cual se rindió un informe de inejecución por oposición a la visita. No obstante corresponde a esa Dirección General, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en particular respecto a que la obra cuente con registro de manifestación de construcción correspondiente y que cumpla con las dimensiones mínimas requeridas de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México específicamente apartados "VENTANAS" 3.4.2.1 fracción VI y "PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACIONES NATURALES" 3.4.2.2, imponiendo en su caso las medidas y sanciones aplicables, conforme a lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-2733-2016.-

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, se constataron trabajos de obra nueva con un avance de obra aproximado del 90%, consistentes en 2 torres de 6 niveles de altura. No se observó letrero de obra. Asimismo en la fachada posterior de la obra nueva (sobre la calle Tecax) existen ventanales con vista hacia la vivienda vecina en la parte oeste del predio, las cuales fueron colocadas desde la altura del segundo nivel, sobre el portón se observa una lona en la que se lee "venta últimos departamentos".-----
2. Al inmueble de referencia, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan vigente, le corresponde la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre, densidad B: baja, una vivienda por cada 100 m2 de la superficie del terreno), por lo que al contar con 6 niveles de altura, rebasaba por 6 niveles de altura la zonificación aplicable.-----
3. En virtud de lo anterior, con fundamento en los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, en materia de desarrollo urbano (zonificación), corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/203/2016, toda vez que se construye 3 niveles adicionales a lo máximo permitido por la zonificación aplicable al presente caso, imponiendo las medidas cautelares y sanciones a la brevedad posible para evitar que continúe la obra que se realiza en el predio objeto de la denuncia y de continuar desarrollándose la obra complicaría cada vez más las acciones en cumplimiento a la zonificación y normatividad aplicable, además de que sería más costoso subsanarlo.-----





Expediente: PAOT-2015-2401-SOT-953

4. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, considerar la negativa en caso de que se realice la solicitud de Registro de obra Ejecutada para el inmueble ubicado en calle Tulum número 318, Colonia Héroes de Padierna, Delegación Tlalpan, prevista en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra de referencia rebasa los niveles permitidos en la zonificación vigente.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, realizar nueva visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), en particular respecto a que la obra cuente con registro de manifestación de construcción correspondiente y que cumpla con las dimensiones mínimas requeridas de las Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México específicamente apartados "VENTANAS" 3.4.2.1 fracción VI y "PATIO DE ILUMINACION Y VENTILACIONES NATURALES" 3.4.2.2, imponiendo en su caso las medidas y sanciones aplicables, conforme a lo solicitado mediante oficio PAOT-05-300/300-2733-2016.-----

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 las personas denunciantes, así como a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a la Dirección General Jurídica y de Gobierno y a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas 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 por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

