

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **17 AGO 2018**

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2017-3827-SOT-1588, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de noviembre 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo [por la operación de oficinas] y zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Temax número 60, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 04 de diciembre de 2017. -----

Para la atención de la investigación, se realizaron 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 I, III, IV, IV Bis, 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, y 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 (uso de suelo [por la operación de oficinas] y zonificación: niveles), construcción (obra nueva) y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias de la Ciudad de México, así como La Ley Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ambas para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----



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. 13321
Página 1 de 8

1.- En materia de desarrollo urbano

a) (zonificación: niveles)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno).-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de enero, 14 de febrero, 26 de marzo, todos de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles, sin letrero que ostente algún dato relacionado con el registro de manifestación de construcción del proyecto, no se identificó el funcionamiento de oficinas en el lugar.-----



Imagen 1: inmueble de 4 niveles, sin letrero que ostente algún dato relacionado con el registro de manifestación de construcción del proyecto

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2018-343-DEDPOT-212, de fecha 16 de marzo de 2018, 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 concluye lo siguiente: -----

“(…) Para el predio localizado en Calle Temax número 60, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, con cuenta catastral 074_246_30, se concluye lo siguiente: -----

Expediente: PAOT-2017-3827-SOT-1588

- La zonificación que le aplica es H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de la SEDUVI-CDMX/CDMX, se desprende que el predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con una superficie de 254 m².-----
- No existen potenciadores que permitan la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar las alturas máximas permitidas señaladas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----
- Le aplican las Normas de Ordenación Generales número 1 (coeficiente de ocupación del suelo (cos) y coeficiente de utilización del suelo (cus) y 11 (cálculo del número de viviendas permitidas e intensidad de construcción con aplicación de literales), en las que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.7, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 2.1 y, al contar con una literal B: baja se permite una vivienda cada 100 m² de terreno.-----
- Cuenta con una superficie de 254 m², por lo que aplicando las Normas de Ordenación Generales número 1 y 11, se permite la construcción de 3 vivienda, en 3 niveles de altura, lo anterior con una superficie máxima de construcción de 533.4 m², en 177.8 m² de superficie mínima de desplante y 76.2 m² mínimo de área libre, conforme con lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan.-----
- La ejecución del proyecto constructivo (obra nueva) ubicado en Calle Temax número 60, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, con cuenta catastral 074_246_30, rebasa en un nivel los permitidos por la zonificación (3 niveles máximos de altura), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan (...).-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escritos recibidos en fechas 17 de enero, 05 de marzo y 05 de abril, todos de 2018, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, personalidad que acredita con copia simple de escritura pública número 31397, expedida en fecha 05 de septiembre de 2017, por el Notario Público número 33 del Estado de México, sin presentar documento que acredite los trabajos de construcción de obra nueva ejecutados en el predio. -----

En este sentido, la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó a esta Subprocuraduría, que el predio objeto de denuncia no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de niveles adicionales permitidos en la zonificación aplicable (H3/30B). -----



Expediente: PAOT-2017-3827-SOT-1588

Al respecto, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 06 de abril de 2018, personal especializado de ese Instituto instrumentó la visita de verificación con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/948/2018, y que las constancias fueron remitidas a la Coordinación de Substanciación de Procedimientos de ese Instituto, para su legal calificación.-----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 04 niveles, incumple la zonificación aplicable (H/3/30/B) y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite niveles adicionales a los permitidos en la zonificación aplicable. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/948/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

b) (uso de suelo: derivado de la operación de oficinas)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de enero, 14 de febrero, 26 de marzo, todos de 2018, no se constató la operación de oficinas en el inmueble objeto de denuncia.-----

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

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de enero, 14 de febrero, 26 de marzo, todos de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles, sin letrero que ostente algún dato relacionado con el registro de manifestación de construcción del proyecto.-----

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al propietario, poseedor, encargado, representante legal, poseedor y/o director responsable de la obra objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción. Al respecto, mediante escritos recibidos en fechas 17 de enero, 05 de marzo y 05 de abril, todos de 2018, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia, personalidad que acredita con copia simple de escritura pública número 31397, expedida en fecha 05 de septiembre de 2017, por el Notario Público número 33 del Estado de México, sin presentar documento que acredite los trabajos de construcción de obra nueva ejecutados en el predio. -----



Expediente: PAOT-2017-3827-SOT-1588

En virtud de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, documentales que acrediten la legalidad de las actividades de construcción (obra nueva), para el predio objeto de denuncia; mediante el oficio DGODU/DDU/1047/2018 recibido en esta Subprocuraduría en fecha 07 de mayo de 2018, informó que de la búsqueda en los archivos y base de datos electrónica no se encontró antecedente o documento alguno que se haya realizado ante esa Dirección, para el predio investigado. -----

Al respecto esta Entidad solicitó a la Dirección General Jurídica de la Delegación Tlalpan, ordenar la visita de verificación en materia de construcción (obra nueva) y valorar en dicho procedimiento la opinión técnica emitida por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente; mediante oficio DGJG/3529/2018 recibido en esta Subprocuraduría en fecha 07 de mayo de 2018, informó que dicho inmueble cuenta con un procedimiento de verificación administrativa con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA/CyE/0372/2017, de fecha 19 de octubre de 2017, el cual se encuentra en Sustanciación, en la Jefatura de la Unidad Departamental de Establecimientos Mercantiles y de Construcción adscrita a esa Dirección General. -----

En conclusión, de las constancias que integran el expediente se desprende que la construcción objeto de denuncia incumple el artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción que acredite las actividades constructivas ejecutadas en el sitio, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA/CyE/0372/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Tlalpan considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, 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 de Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

3.- En materia Ambiental (ruido).

Al respecto, personal adscrito a esta Subprocuraduría emitió en fecha 08 de febrero de 2018, el Estudio de Emisiones Sonoras con número de folio PAOT-2017-1255-DEDPOT-815, a través del cual concluyó que las actividades de construcción constatadas durante una medición de ruido practicada al inmueble en fecha 20 de diciembre de 2017, constituyó una fuente emisora que en las condiciones de operación presentes durante dicha diligencia, generó un nivel de fuente emisora corregido de 66.19 dB(A), lo que excedió el límite máximo permisible de 63.00 dB(A), en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----



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. 13321
Página 5 de 8

No obstante, de las gestiones realizadas por esta Subprocuraduría, mediante la promoción y cumplimiento voluntario de las disposiciones jurídicas relacionadas con las materias de su competencia, se exhortó al propietario, poseedor, encargado y/o representante del predio objeto de denuncia mediante el oficio PAOT-05-300/300-2475-2017 de fecha 21 de marzo de 2018, notificado el día 26 de mismos mes y año, a que cumpliera con el artículo 151 de la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra y a la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, ambas para la Ciudad de México, respecto a la generación de emisiones sonoras producidas durante las actividades constructivas investigadas.-----

En respuesta, una persona quien se ostentó como propietaria del inmueble objeto de investigación, informó respecto de las actividades que serían realizadas en el inmueble consistentes en la colocación de pisos y aplanados, a efecto de dar cumplimiento al exhorto girado por esta Subprocuraduría.-----

Al respecto, en fecha 26 de marzo de 2018, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó reconocimiento de hechos en las inmediaciones del predio objeto de denuncia, sin constatar emisiones sonoras provenientes del inmueble investigado.-----

En virtud de lo anterior, del análisis de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que durante una medición de ruido practicada en el mes de diciembre de 2017, por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría, el inmueble constituyó una fuente emisora que excedía el límite máximo permisible de 63.00 dB(A), en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

Posteriormente, mediante escrito presentado en el mes de abril del año 2018, el propietario del inmueble informó, respecto de las actividades que serían realizadas (consistentes en la colocación de pisos y aplanados) a efecto de dar cumplimiento al exhorto girado por esta Subprocuraduría, situación que fue corroborado por esta Subprocuraduría mediante el reconocimiento de hechos de fecha 26 de marzo de 2018.-----

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 predio ubicado en Calle Temax número 60, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad baja: una vivienda cada 100 m² de terreno). -----



No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que certifique la construcción de niveles adicionales permitidos en la zonificación aplicable (H3/30B). -----

2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 10 de enero, 14 de febrero, 26 de marzo, todos de 2018, se constató la construcción de un inmueble de 4 niveles, sin letrero que ostente algún dato relacionado con el registro de manifestación de construcción del proyecto, no se identificó el funcionamiento de oficinas en el lugar. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento con número de expediente INVEADF/OV/DUYUS/948/2018, valorar en la substanciación de su procedimiento, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----
4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA/CyE/0372/2017, valorar en la substanciación de su procedimiento la opinión técnica y la presente resolución administrativa emitidas por esta Subprocuraduría, de conformidad con el artículo 5 fracción VII BIS de la Ley Orgánica de ésta Entidad, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición del nivel excedente de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano Tlalpan considerar ante una solicitud del desarrollador del Registro de Obra Ejecutada y/o Acuerdo de Regularización para el inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 04 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. Corresponde al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la Ciudad de México, en razón de los incumplimientos documentados y acreditados en el presente expediente, de conformidad con la facultad conferida a esta Procuraduría en el artículo 25 fracción IV Bis 1 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 90 inciso e) de la Ley Registral para la Ciudad de México, realizar la custodia del folio real del inmueble ubicado en Calle Temax número 60, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, con cuenta catastral 074_246_30, por lo que procederá la orden de liberación de dicha custodia, una vez que se apegue a las disposiciones jurídicas aplicables al presente caso.-----
7. En virtud de lo anterior, del análisis de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que durante una medición de ruido practicada en el mes de diciembre de 2017,



Expediente: PAOT-2017-3827-SOT-1588

personal adscrito a esta Subprocuraduría, constató que las actividades que se desarrollaban en el inmueble objeto de investigación constituía una fuente emisora que excedía el límite máximo permisible de 63.00 dB(A), en el punto de denuncia para el horario de las 06:00 a las 20:00, establecido en la Norma Ambiental para la Ciudad de México NADF-005-AMBT-2013.-----

Posteriormente, mediante escrito presentado en el mes de abril del año 2018, el propietario del inmueble informó, respecto de las actividades que serían realizadas (consistentes en la colocación de pisos y aplanados) a **efecto de dar cumplimiento al exhorto girado por esta Subprocuraduría, situación que fue corroborado por esta Subprocuraduría** mediante el reconocimiento de hechos de fecha 26 de marzo de 2018.-----

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 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 al Propietario del predio objeto de denuncia, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno 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 el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

REMG/IGP/MRC/CRLG

