



Expediente: PAOT-2019-1292-SOT-523

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 24 OCT 2019

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y , 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 4, 51 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-1292-SOT-523, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de abril de 2019, 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 (zonificación), construcción (ampliación y ventanas en colindancias) Ambiental (afectación de un árbol) por los trabajos que se realizan en Anillo Periférico Sur número 7666 casa 82, Colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 17 de abril de 2019 . -----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias y 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 85 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), construcción (ampliación y ventanas en colindancias) y ambiental (afectación de un árbol) como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus Normas Técnicas Complementarias, Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas de la Ciudad de México. 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 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 H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un inmueble de 4 niveles, los 2 últimos de reciente construcción en obra blanca, sin observar letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción (Ver imagen siguiente).-----



Expediente: PAOT-2019-1292-SOT-523

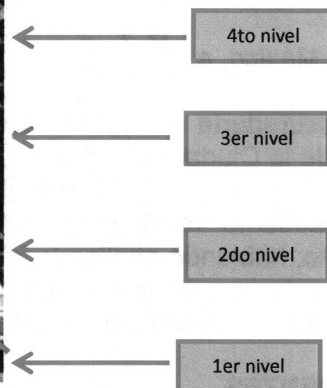


Imagen 1: Se observa un inmueble de 4 niveles

Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de fecha 21 de mayo de 2019

Adicionalmente, con el objeto de determinar la zonificación aplicable al predio objeto de investigación, esta Subprocuraduría emitió la Opinión Técnica número PAOT-2019-692-DEDPOT-436, de fecha 03 de julio de 2019, 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: ----

- "(...)Le aplica la zonificación directa H/3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno), de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano aplicable en Tlalpan, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 13 de agosto de 2010.
- De la consulta al Sistema de Información Geográfica de SEDUVI/CDMX, se desprende que al predio objeto de la presente opinión técnica cuenta con superficie de 28 m².
- Por las características con las que cuenta el conjunto habitacional donde se ubica el inmueble de interés, no es susceptible de aplicación de Normas de Ordenación Particulares para el incremento de alturas o niveles, establecidas 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 la que se establece que al predio le corresponde un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de 0.60, un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) de 1.8.
- El predio de interés cuenta con una superficie de 28 m², por lo que aplicando las Normas Generales de Ordenación número 1 y 11, se permite la construcción de 1 vivienda, 3 niveles de altura, 50.40m² de superficie máxima de construcción, 16.80m² de superficie máxima de desplante 11.20m² mínimo de área libre, conforme lo establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.
- Las actividades de construcción (ampliación) que se llevan a cabo en Anillo Periférico Sur número 7666 casa 82, Colonia Granjas Coapa Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 073_123_02, **rebasan**



Expediente: PAOT-2019-1292-SOT-523

en uno los niveles permitidos en zonificación aplicable, lo anterior conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. (PDDU) (...). -----

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción; mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2019, una persona que se ostentó como propietario del predio objeto de denuncia, realizo diversas manifestaciones y presento como pruebas diversas documentales en copia simple, ninguna de ellas relacionada con la edificación de del nivel excedente. -----

Asimismo, esta subprocuraduría solicito al Director General de Administración Urbana Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió algún Certificado de uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades para el predio ubicado en Anillo Periférico Sur número 7666, casa 82, Colonia Granjas, Alcaldía Tlalpan, con cuenta catastral 073_123_02, donde se acrediten niveles adicionales a los asignados en la zonificación directa (H/3/40/MB), sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución Administrativa haya dado respuesta a lo solicitado. -----

No obstante lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizo la consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que no existe antecedente de tramites de certificado relacionado con el predio objeto de denuncia. -----

Por lo anterior se hizo de conocimiento a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y se le solicitó instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, superficie mínima libre y superficie de desplante), e imponer las medidas cautelares, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables; mediante oficio INVEA/CVA/1196/2019, de fecha 26 de agosto de 2019, informó que en fecha 24 de mayo de 2019, procedió a ejecutar orden de visita de verificación en el inmueble de mérito. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la construcción objeto de investigación conformada por 4 niveles, incumple la zonificación aplicable H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno), y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo, emitido por la Dirección General de Control y Administración Urbana, que certifique 4 niveles de altura. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento administrativo ejecutado en fecha 24 de mayo del año 2019, mediante la emisión de la resolución administra, así como 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, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----



2.- En materia de Construcción (ampliación).

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un inmueble de 4 niveles, los 2 últimos de reciente construcción en obra blanca (sin aplanados ni ventanas), se observaron materiales de construcción y trabajadores saliendo del inmueble, no se observa letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; en el muro sur de los 2 niveles preexistentes los cuales se encuentran habitados, se encuentran 2 ventanas que dan al predio contiguo.-----

Esta Subprocuraduría, 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 y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de los trabajos de construcción, mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble manifestó que *"esta unidad habitacional que tiene un antigüedad de 38 años han construido en formas diversas y sin alguna restricción o regulación (...) esto se ha hecho principalmente por la inseguridad (...) en relación a las ventanas (...) ya se había quedado (...) con la señora de la casa 84 (...) y solo faltaba que se acomodara el día para hacer este detalle con ella (...)",* y sin presentar documental alguna que acreditara la legalidad de los trabajos de construcción (ampliación de 2 niveles) .-----

Asimismo, se hizo de conocimiento a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tlalpan, con la finalidad que remita en copia simple, constancia de Alineamiento y/o número oficial, registro de manifestación de construcción, planos arquitectónicos (plantas, cortes y fachadas), memoria descriptiva del proyecto, proyecto de separación de colindancias; mediante oficio DGODU/DDU/02579/2019, de fecha 11 de septiembre de 2019, dicha Dirección informó que no se encontró antecedente o documento alguno de trámites que se haya realizado en materia de construcción, ante esta Dirección respecto al inmueble ubicado en Anillo Periférico Sur número 7666, casa 82, Colonia Granjas Coapa.-----

Al respecto, se hizo de conocimiento a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de instrumentar visita de verificación de construcción (ampliación y ventanas en colindancia) en el predio ubicado en Anillo Periférico Sur número 766, casa 82, Colonia Granjas, a efecto de que la obra objeto de denuncia cuente con Registro de Manifestación de Construcción que acredite la legalidad de la obra, en caso contrario imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedente; **sin respuesta**.-----

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 la ampliación de 2 niveles 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 Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, 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 de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción IX del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2019-1292-SOT-523

Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Acadia 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 (afectación de un árbol)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constató la afectación de algún individuo arbóreo localizado frente al predio objeto de denuncia.-----

Por su parte la persona denunciada mediante escrito de fecha 30 de mayo de 2019, manifestó que no había afectado un árbol, que con antelación las ramas que habían podado fue por parte de la alcaldía de Tlalpan, para poner cámaras de vigilancia y cableado de control.-----

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 Anillo Periférico Sur número 7666, colonia Granjas Coapa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, le corresponde la zonificación H 3/40 MB (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja, esto es 1 vivienda cada 200 m² de terreno).-----

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, que certifique como permitida la construcción de 2 niveles. -----

2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa un inmueble de 4 niveles, los **2 últimos de reciente construcción en obra blanca**, los 2 niveles preexistentes se encuentran habitados, no se observa letrero con los datos del Registro de Manifestación de Construcción; cuenta con 2 ventanas que dan al predio contiguo y durante dicha diligencia no se constató afectación a individuo arbóreo.-----
3. Corresponde al Instituto de Verificación 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 libre y superficie de desplante), así como 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, sanciones procedentes y la demolición del nivel excedente, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano aplicables, por ser la autoridad competente de conformidad con los artículos 53, apartado B numeral 3 inciso b) fracción III de la Constitución Política de la Ciudad de México, 42 fracción II de la Ley Orgánica de Alcaldías y 7 apartado A fracción I inciso d) de la Ley del Instituto de Verificación Administrativa, ambas de la Ciudad de México.-----



Expediente: PAOT-2019-1292-SOT-523

4. La construcción no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar acciones de verificación en materia de construcción, 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 de seguridad y sanciones aplicables, así como considerar la demolición de los niveles excedentes 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 de la Alcaldía 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 vigente en Alcaldía Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----
6. No se constató afectación a individuo arbóreo en el predio objeto de denuncia.-----

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 a las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y de Gobierno y Asuntos Jurídicos ambas de la Alcaldía Tlalpan y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.-----

JANC/IGP/LABA