

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

31 ENE 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, 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-2017-1123-SOT-492, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 21 de abril 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, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y en materia de construcción (ampliación) en el predio ubicado en Carretera Picacho Ajusco km 7.3, entre Calle Jacarandas y Calandrias, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 09 de mayo de 2017.-----

Ahora bien, del reconocimiento de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad y de la consulta por parte del personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, se desprende que la ubicación correcta de los hechos denunciados corresponde a Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, por lo que en adelante se entenderá el domicilio señalado en el último término, como la localización de los hechos investigados.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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, 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

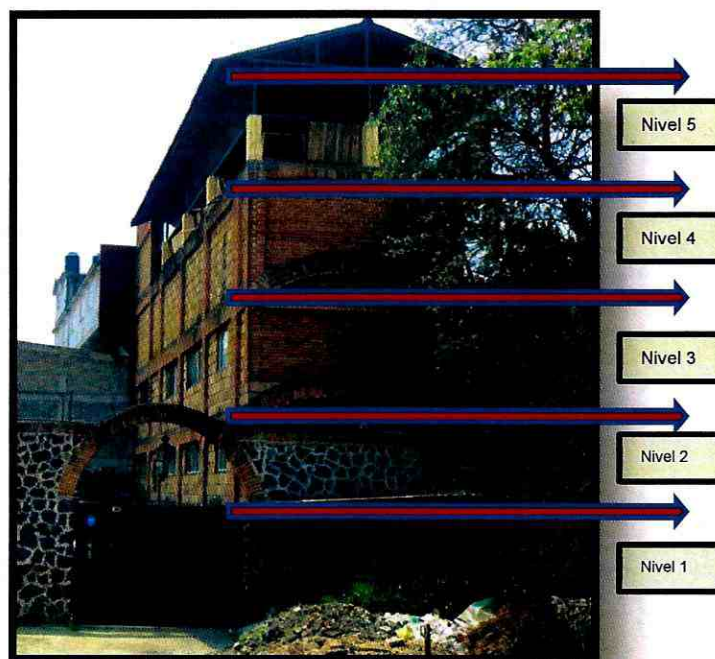
En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materias de desarrollo urbano (zonificación), en materia de construcción (ampliación) como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todas para la Ciudad de México y el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan.-----



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)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, se observó un inmueble de 5 niveles de altura.-----



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 5 niveles

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, 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 B: una vivienda cada 100 m² de terreno).

De la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría a las imágenes satelitales del sistema electrónico Google Earth se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con superficie total de 297 m², por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente: -----

Superficie del predio	Niveles permitidos en la zonificación	Área libre requerida por la zonificación (30%)	Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación	Desplante (207.9 m ²) x número de niveles (3) = superficie total de construcción	Número de viviendas
297 m ²	3	89.1 m ²	207.9 m ²	(207.9)(3)= 623.7 m ²	3



De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permitiría conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 89.1 m² y superficie total de construcción de 623.7 m².-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-1177-DEDPOT-769 de fecha 16 de noviembre de 2017, la cual concluyó que el inmueble ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, cuenta con 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 2 niveles de altura. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-26-2018 de fecha 08 de enero de 2018, se solicitó a la Dirección General del 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, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia, puesto que sobrepasa los niveles permitidos previstos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan e imponer las medidas y sanciones correspondientes a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción de un inmueble de 5 niveles en el predio ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del 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, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa por 2 los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan. Asimismo, imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-26-2018 de fecha 08 de enero de 2018. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, no cuenta Registro de Manifestación de Construcción para la construcción ejecutadas en el inmueble objeto de denuncia. -----

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-27-2018 de fecha 08 de enero de 2018, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar



con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acredite la ampliación en los niveles edificados en el predio.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, se realizó la ampliación en 5 niveles de altura, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 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. --

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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, se observó la ampliación en 5 niveles de altura de un inmueble, sin contar con letrero de obra.-----
2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tláhuac le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m² de terreno), por lo que al contar con 5 niveles de altura, rebasa en 2 niveles la zonificación aplicable al caso. -----
3. El predio investigado cuenta con una superficie total de 297 m² de conformidad con la información recabada a través de la consulta a las imágenes satelitales del sistema electrónico Google Earth, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción de 3 viviendas en 3 niveles de altura, con área libre de 89.1 m² y superficie total de construcción de 623.7 m².-----



4. 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, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes en el inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-26-2017 de fecha 08 de enero de 2018. -----
5. En el predio ubicado en Calle Abedul número 1, ubicación geográfica X: 476968.00 y Y: 2130538.00, Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción (ampliación) de un inmueble de 5 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción (ampliación), a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 2 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 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.-----

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 el artículo 27 fracción III de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2017-1123-SOT-492

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas de la Delegación Tlalpan y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, a efecto de que realicen las acciones en el ámbito de su respectiva competencia, 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/MBG/URLG

