



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 2023

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 y 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, 51 fracción XXII y 96 primer párrafo del su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-2605-SOT-663, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

En fecha 12 de mayo de 2022, 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, ejerció su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido por construcción), por las obras que se realizan en el predio ubicado en Calle 1ra Cerrada Prolongación Abasolo número 8, Colonia Valle Escondido, Alcaldía Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de mayo de 2022.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos y 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, 25 fracciones I, III, IV, IV BIS, 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

Los hechos investigados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (modificación) y ambiental (ruido por construcción), no obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano, por lo cual se hizo el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 60 del Reglamento de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental de la Ciudad de México y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de construcción (modificación), ambiental (ruido por construcción) y desarrollo urbano, como son: la Ley Ambiental de Protección a la tierra, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todos para la Ciudad de México, el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México y sus normas técnicas complementarias.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

1. En materia de desarrollo urbano y construcción (modificación)

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano.

El artículo 47 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México establece que para construir, ampliar, reparar o modificar una obra o instalación de las señaladas en el artículo 51 de este Reglamento, el propietario o poseedor del



predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos de be registrar la manifestación de construcción correspondiente, conforme a lo dispuesto en el presente Capítulo. -----

Al respecto, al predio denunciado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno). -----

Así mismo, le aplica la Norma Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre, establecida en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, la cual establece que es aplicable en todo el Suelo Urbano, exceptuando aquellos ubicados en zonas restringidas que indique el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan. -----

Partiendo de los parámetros de área libre mínima y número de niveles máximos indicados por la zonificación del presente Programa, se podrá, dentro del predio: 1) redistribuir el potencial constructivo resultante, respetando las restricciones a la construcción frontales, laterales y de fondo, en su caso, establecidas en el propio Programa de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y/o Particulares y en esta norma y, 2) incrementar el número de niveles y/o la altura en su caso, en correspondencia con una mayor área libre proporcionada. -----

Para predios con superficies menores a 2,500 m2 el frente mínimo deberá ser de 15 m, y la altura máxima será de 5 niveles sobre el nivel de banqueteta y para los predios con superficies mayores a 3,500 m2 el frente mínimo deberá ser de 30 metros y la altura máxima será de 15 niveles sobre el nivel de banqueteta y las separaciones laterales de la construcción a las colindancias se sujetarán como mínimo, a lo que indica el siguiente cuadro: -----

SUPERFICIE DEL PREDIO m2	ALTURA SOBRE NIVEL DE BANQUETA	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)
Terrenos menores a 2,500	5 niveles	3.0
2,501 - 3,500	8 niveles	3.0
3,501 en adelante	15 niveles	3.5

Cuando los proyectos contemplen construir: 1) pisos para estacionamiento, aceptaran las disposiciones de la Norma de Ordenación Particular para el Incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre y 2) circulaciones, vestíbulos tapancos y/o mezanines arriba del nivel de banqueteta, estos cuantifican en el número de niveles permitidos por la presente norma, y para el potencial constructivo máximo. -----

Las construcciones que soliciten la aplicación de esta norma deberán partir del porcentaje de área libre y numero de niveles, siempre respetando el coeficiente de utilización del suelo (CUS), indicado en la zonificación, así como, las demás Normas Generales de Ordenación aplicables. -----

Al respecto, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 5 niveles, el último remetido y en obra negra parcialmente habitado, sin observar datos de Registro de Manifestación de Construcción. -----

Por tal motivo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-4599-2022, se requirió al responsable de los hechos denunciados a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho proceden y aportara las documentales con los cuales acredite la legalidad de la obra; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta lo solicitado. -----



En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría realizó una consulta al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI), sin constatar algún Certificado de Uso de Suelo para un inmueble de 5 niveles. -----

Así mismo, se solicitó a la Alcaldía Tlalpan informar si para el citado inmueble se registró Manifestación de Construcción; quien informó mediante oficio DGOU/DDU/807/2022, de fecha 26 de julio de 2022, que para el predio objeto de investigación no cuenta con antecedentes en materia de construcción, e informó que giró oficio a la Subdirección de Verificación y Reglamentos, para que dentro del ámbito de su competencia realice las acciones conducentes. -----

De manera similar, se le solicitó a la Alcaldía Tlalpan instrumentar visita de verificación en materia de construcción; sin que al momento de emisión del presente instrumento se cuente con respuesta a lo solicitado. -----

Adicionalmente, a solicitud de esta Subprocuraduría, el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informó que en fecha 23 de agosto de 2022, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, el cual se encuentra en substanciación. -----

En conclusión, los trabajos de construcción ejecutados (ampliación y modificación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan y excede el número de niveles permitidos, por lo que incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México. -----

Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado para el predio denunciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda. -----

2. En materia ambiental (ruido por construcción)

Durante uno de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones de ruido generadas por actividades de construcción; sin embargo durante posteriores reconocimientos de hechos no se percibieron emisiones sonoras. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Calle Ira Cerrada Prolongación Abasolo número 8, Colonia Valle Escondido, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, le corresponde la zonificación Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 30% mínimo de área libre, densidad Muy Baja 1 vivienda cada 200 m2 de terreno) y le aplica la Norma Particular para el incremento de alturas y porcentaje de área libre. -----
2. El predio denunciado, no cuenta con Certificado de Uso de Suelo para 5 niveles. -----
3. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un cuerpo constructivo conformado por 5 niveles, el último remetido y en obra negra sin observar datos de Registro de Manifestación de Construcción, así mismo durante uno de los reconocimientos de hechos -----



realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron emisiones de ruido generadas por actividades de construcción; sin embargo durante posteriores reconocimientos de hechos no se percibieron emisiones sonoras.

- 4. Los trabajos de construcción ejecutados (ampliación y modificación) no cuentan con Registro de Manifestación de Construcción ante la Alcaldía Tlalpan y excede el número de niveles permitidos, por lo que incumple con los artículos 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda y 47 del Reglamento de Construcciones, ambos para la Ciudad de México.
5. Corresponde a la Alcaldía Tlalpan, ejecutar la visita de verificación en materia de construcción solicitada, así como imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho procedan.
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, sustanciar y concluir el procedimiento administrativo en materia de desarrollo urbano iniciado para el predio denunciado, así como determinar lo que conforme a derecho corresponda.

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 la persona denunciante, así como a 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.

Handwritten signature of Leticia Quiñones Valadez

JANC/WPB/PRVE