

EXPEDIENTE: PAOT-2015-665-SOT-227

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 FEB 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-2015-665-SOT-227 relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 25 de febrero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública de la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y construcción (obra nueva) en el predio ubicado en Calle Abedul esquina con Carretera Picacho Ajusco (coordenadas UTM WGS84 X₁: 476880.12 Y₁: 2130533.99, X₂: 476898.45 Y₂: 2130535.38), Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan; misma que fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de marzo de 2015. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación; informando 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 uso de suelo) y construcción (obra nueva), como son el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de Construcciones y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todos para la Ciudad de México. -----

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

EXPEDIENTE: PAOT-2015-665-SOT-227

1. En materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo) y en materia de construcción (obra nueva)

Durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría se constató que el predio objeto de la denuncia se encuentra a un costado del Deportivo Solidaridad en la coordenadas UTM WGS84 X₁: 476883.15, Y₁: 2130546.57; X₂: 476884.72, Y₂: 2130536.72; X₃: 476889.48, Y₃: 2130531.35; X₄: 476899.80, Y₄: 2130534.53; X₅: 476898.83, Y₅: 2130547.77; X₆: 476897.65, Y₆: 2130571.51, al interior existen dos cuerpos constructivos, el primero de tres niveles de altura totalmente terminado (casa muestra), el segundo se encuentra en la parte posterior del predio, conformado por dos niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente 60%; en la superficie restante del predio se observaron trabajos de cimentación para las viviendas restantes, sin que al momento de las diligencias se constataran actividades de construcción; por último es de mencionar que en la fachada existe una lona en la que se señala la construcción de siete casas y un letrero de obra con la siguiente información: Obra nueva RG/TL1695/15 vigencia del 15 de julio de 2015 al 15 de julio 2018. -----

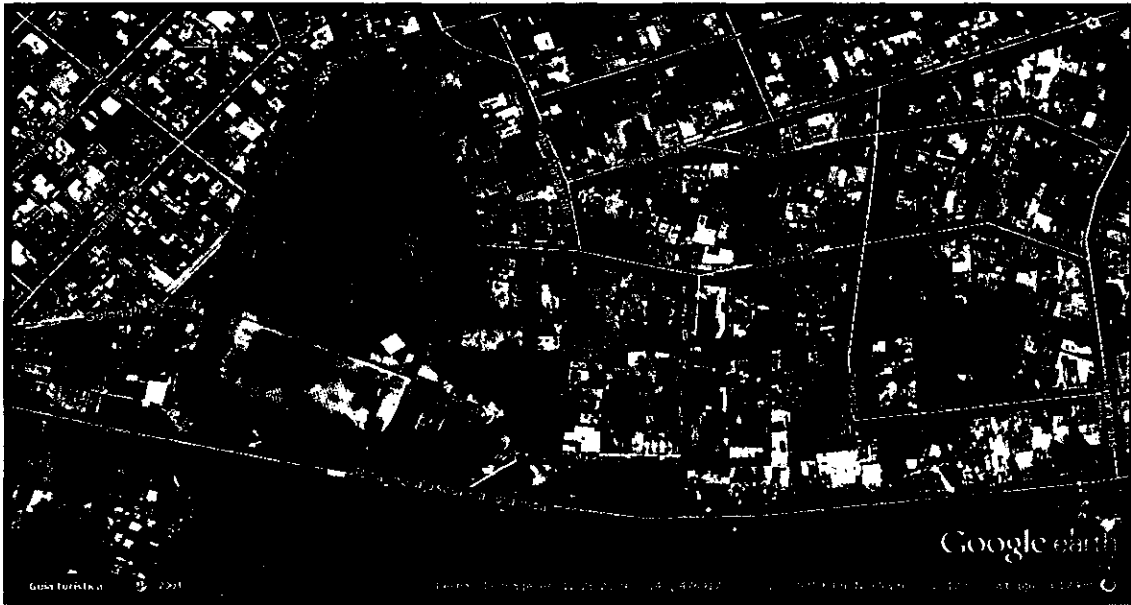
De las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que la Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió resolución administrativa de fecha 17 de junio de 2015 en el procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/842/2015, en la que se determinó poner fin al procedimiento por imposibilidad material, toda vez que como se señala en el CONSIDERANDO TERCERO, para acreditar el uso de suelo y superficie desarrollada, el visitado presentó el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 para el predio ubicado en Calle Abedul número 2, Colonia Chimali, Delegación Tlalpan (cuenta predial 574-850-16-000-7), mismo que fue corroborado en la página electrónica del Sistema de Información Geográfica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>), del que se desprende que al predio le aplica la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja) con una superficie máxima de construcción de 1,484.70 m²; siendo que lo observado durante su visita se apega a lo permitido en dicha documental. -----

Sin embargo, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta del número de cuenta catastral 574-850-16 en el Sistema de Información Geográfica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>), mismo que se señala en el Certificado en mención; de la cual se desprende que la ubicación espacial de dicho predio no corresponde a la del predio visitado y objeto de la denuncia; por lo tanto, las documentales presentadas por el visitado no son las idóneas para acreditar el uso de suelo y zonificación, toda vez que el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 corresponde a un predio distinto al visitado ubicado en Calle Abedul esquina con Carretera Picacho Ajusco (coordenadas UTM WGS84 X₁: 476880.12 Y₁: 2130533.99, X₂: 476898.45 Y₂: 2130535.38), Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan. -----

Al respecto, en la tabla que se presenta a continuación se especifica lo relacionado a la ubicación del predio objeto de la denuncia y al predio identificado con el número de cuenta catastral 574-850-16: -----



Imagen de ubicación



Fuente: Imagen satelital obtenida de Google Earth.

Predio objeto de la investigación, ubicado en Calle Abedul sin número esquina con Carretera Picacho Ajusco (coordenadas geográficas UTM WGS84 X₁: 476883.15, Y₁: 2130546.57; X₂: 476884.72, Y₂: 2130536.72; X₃: 476889.48, Y₃: 2130531.35; X₄: 476899.80, Y₄: 2130534.53; X₅: 476898.83, Y₅: 2130547.77;), Colonia Chimilli, Delegación Tlalpan. Por las características observadas durante los reconocimientos de hechos y las descritas en la resolución administrativa del Instituto de Verificación Administrativa, se desprende que el predio visitado corresponde al objeto de la denuncia.

Información General	Ubicación del Predio
Cuenta Catastral: 574_850_16 Dirección: Calle y Número: ABEDUL L-23 Colonia: CHIMILLI Código Postal: 14749 Superficie del Predio: 875 m²	CARRETERA MÉXICO AJUSCO 2009 © Ciudadmx, seduvi ■ Predio Seleccionado

ESTE CRUQUE PUEDE NO CONTENER LAS ÚLTIMAS MODIFICACIONES AL PREDIO, PRODUCTO DE FUSIONES Y/O SUBDIVISIONES LLEVADAS A CABO POR EL PROPIETARIO.



PAOT



Fuente: Imagen obtenida de la página electrónica <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduy/> y de Google Earth.

El Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 hace referencia al predio ubicado en Calle Abedul número 2, Colonia Chimali, Delegación Tlalpan (cuenta predial 574-850-16-000-7); sin embargo, la ubicación espacial de este corresponde a un predio distinto al denunciado.

En este sentido, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan se desprende que al predio objeto de la denuncia ubicado en Calle Abedul sin número esquina con Carretera Picacho Ajusco (coordenadas geográficas UTM WGS84 X_1 : 476883.15, Y_1 : 2130546.57; X_2 : 476884.72, Y_2 : 2130536.72; X_3 : 476889.48, Y_3 : 2130531.35; X_4 : 476899.80, Y_4 : 2130534.53; X_5 : 476898.83, Y_5 : 2130547.77;), Colonia Chimilli le aplica la zonificación EA (Espacio Abierto, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido; siendo que dicha información fue corroborada por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano, considerando que para el predio objeto de la denuncia aplica la zonificación EA (espacio abierto) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido; por lo que el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo; toda vez que este corresponde al ubicado en Calle Abedul número 2, Colonia



EXPEDIENTE: PAOT-2015-665-SOT-227

Chimali, Delegación Tlalpan; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando entre otras la demolición de la obra. -----

Asimismo, de las documentales que obran en el expediente al rubro citado, se tiene que la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15 vigente del 15 de julio de 2015 al 15 de julio de 2018 para la construcción de siete viviendas con tres niveles de altura en una superficie total de construcción de 1,105.88 m²; mismo que fue tramitado con el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014. -----

Cabe señalar que la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan ejecutó visita de verificación en materia de construcción dentro del expediente TLP/DJ/SVR/VA-C/214/2015, emitiendo resolución administrativa el 24 de agosto de 2015; en la que determinó imponer multa de \$3,300.00 por la irregularidad consistente en no presentar ningún documento de los solicitados en la orden de visita de verificación de conformidad con el artículo 187 del Reglamento de Construcciones. -----

No obstante, como se mencionó anteriormente, el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 no corresponde al predio en el cual se llevan a cabo los trabajos de construcción, ya que para dicho predio no se encuentra permitido el uso para vivienda; por lo tanto, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan instrumentar las acciones correspondientes para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15, toda vez que las documentales presentadas para el trámite de dicha documental no corresponden al predio objeto de la denuncia; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, incluyendo la demolición de la obra, toda vez que esta no es sujeta a regularización ya que el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido para la zonificación EA (Espacio Abierto). -----

En virtud de lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan instruir nueva visita de verificación en materia de construcción, considerando que el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15 no ampara los trabajos realizados en el predio objeto de la denuncia. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio objeto de la denuncia ubicado en Calle Abedul sin número esquina con Carretera Picacho Ajusco (coordenadas geográficas UTM WGS84 X₁: 476883.15, Y₁: 2130546.57; X₂: 476884.72, Y₂: 2130536.72; X₃: 476889.48, Y₃: 2130531.35; X₄: 476899.80, Y₄: 2130534.53; X₅: 476898.83, Y₅: 2130547.77;), Colonia Chimilli le aplica la zonificación EA (Espacio Abierto, Deportivos, Parques, Plazas y Jardines) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y la información proporcionada por la Dirección General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. -----

EXPEDIENTE: PAOT-2015-665-SOT-227

2. Durante los diversos reconocimientos de hechos se constató que el predio objeto de la denuncia se encuentra a un costado del Deportivo Solidaridad, al interior existen dos cuerpos constructivos, el primero de tres niveles de altura totalmente terminado (casa muestra), el segundo se encuentra en la parte posterior del predio, conformado por dos niveles de altura con un avance de obra de aproximadamente 60%; en la superficie restante del predio se observan trabajos de cimentación para las viviendas restantes, sin que al momento de las diligencias se constataran actividades de construcción; por último es de mencionar que en la fachada existe una lona en la que se señala la construcción de siete casas y un letrero de obra con la siguiente información: Obra nueva RG/TL1695/15 vigencia del 15 de julio de 2015 al 15 de julio 2018. -----
3. La Coordinación Jurídica del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México emitió resolución administrativa de fecha 17 de junio de 2015 del procedimiento administrativo INVEADF/OV/DUYUS/842/2015, en la que determinó poner fin al procedimiento por imposibilidad material, toda vez que el visitado presentó el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 para el predio ubicado en calle Abedul número 2, Colonia Chimali, Delegación Tlalpan (cuenta predial 574-850-16-000-7), del que se desprende que al predio le aplica la zonificación H 3/30/MB (Habitacional, tres niveles máximos de construcción, 30% mínimo de área libre y densidad muy baja) con una superficie máxima de construcción de 1,484.70 m²; sin embargo, personal de esta Subprocuraduría realizó la consulta del número de cuenta catastral 574-850-16 en Sistema de Información Geográfica la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>), de la cual se desprende que la ubicación espacial de dicho predio no corresponde a la del predio visitado y objeto de la denuncia el cual forma parte del predio con cuenta catastral 574-850-23; por lo tanto, las documentales presentadas por el visitado no son las idóneas para acreditar el uso de suelo y zonificación. -----
4. Corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar nueva visita de verificación en materia de desarrollo urbano, considerando que para el predio objeto de la denuncia aplica la zonificación EA (espacio abierto) donde el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido; por lo que el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14 de fecha 21 de noviembre de 2014 no es el documento idóneo para acreditar el uso de suelo; toda vez que este corresponde al predio ubicado en calle Abedul número 2, Colonia Chimali, Delegación Tlalpan; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, considerando entre otras la demolición de la obra. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15 vigente del 15 de julio de 2015 al 15 de julio de 2018 para la construcción de siete viviendas con tres niveles de altura en una superficie total de construcción de 1,105.88 m²; tramitado con el Certificado Único de Zonificación folio 91022-151HEAN14. -----
6. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan instrumentar las acciones correspondientes

EXPEDIENTE: PAOT-2015-665-SOT-227

para dejar sin efectos el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15, toda vez que las documentales presentadas para el trámite registro no corresponden al predio objeto de la denuncia; imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, incluyendo la demolición de la obra, toda vez que esta no es sujeta a regularización ya que el uso de suelo para vivienda se encuentra prohibido. -----

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan instruir nueva visita de verificación en materia de construcción, considerando que el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" para obra nueva RG/TL1695/15 no ampara los trabajos realizados en el predio objeto de la 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. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Coordinación de Verificación Administrativa 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 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. -----

JEL/NWBB/RMGG

