



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

10 MAY 2017

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, 23 BIS, 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-IO-21-SOT-21, relacionado con la investigación de oficio iniciada este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Mediante acuerdo de fecha 12 de enero de 2017, firmado por el Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se estableció el inicio por parte de esta Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial, de la investigación de oficio respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva) por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Chica (antes Ahuacán) número 20, con cuenta catastral 053-038-04-000-1, Colonia Cantera Puente de Piedra (antes Toriello Guerra), Delegación Tlalpan; investigación que fue radicada mediante Acuerdo de fecha 20 de enero de 2017. -----

Para la atención de la investigación se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV 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) y construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones todos para la Ciudad de México, así como 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)

Durante el reconocimiento de hechos realizado el 26 de abril de 2017 por personal adscrito a esta Entidad, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó que se constataron 2 edificaciones recientes de 6 niveles de altura completamente terminadas y deshabitadas, no así actividades de construcción ni elementos que indiquen tales actividades. En los tapiales que delimitan el predio se apreció la imposición de sellos de clausura por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0141/2016 así como el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para obra nueva RG/TL/1824/2015. -----





Reconocimiento de hechos realizado por personal de la PAOT el día 26 de abril 2017, en el que se observan 2 cuerpos constructivos de 6 niveles de altura, deshabitados.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m²). Asimismo, es sujeto de aplicación de la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, que permite sobrepasar los niveles máximos permitidos señalados en dicho Programa (3 niveles de altura máxima permitida); no obstante, se debe respetar el (CUS) igual a 1.8, siendo la superficie máxima de construcción de 2,379.96 m², así como, los 5 niveles permitidos y las restricciones mínimas laterales que establece la Norma.-----

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-227-DEDPOT-174 de fecha 3 de marzo de 2017, en la que se concluyó que el inmueble ubicado en Calle Chica (antes Ahuacán) número 20, Colonia Cantera Puente de Piedra (antes Toriello Guerra), Delegación Tlalpan, se realizó una construcción que consta de 2 edificaciones de 6 niveles de altura, es decir, no acorde con la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m²), puesto que rebasa en 3 niveles el máximo permitido (3 niveles), ni acorde con la Norma Particular para el incremento de Alturas y Porcentaje de Área Libre, toda vez que excede 1 nivel el máximo permitido en la misma (5 niveles), excede el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) que es igual a 1.8 e incumple la superficie máxima de construcción de 2,379.96 m². -----

Al respecto y con motivo de la solicitud realizada al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, respecto a realizar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, número de niveles y porcentaje de área libre), informó a esta Subprocuraduría que personal adscrito a ese Instituto se constituyó en el inmueble investigado a efecto de realizar la visita de verificación, observando que el inmueble contaba con sellos de clausura sin constatar actividades, por lo que no se ejecutó la visita de verificación, indicando que una vez que sean retirados los sellos se practicará visita de verificación por lo que seguiría monitoreando periódicamente el domicilio citado. -----

En conclusión, las 2 edificaciones recientes de 6 niveles de altura completamente terminadas y deshabitadas, exceden con 3 niveles la zonificación aplicable H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40%





Expediente: PAOT-2017-IO-21-SOT-21

mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m²) conforme a lo establecido en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, por lo que corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, número de niveles y porcentaje de área libre), valorando la demolición de los 3 niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, lo anterior solicitado mediante el oficio PAOT-300/300-2211-SOT-2017. -----

En este sentido, se solicitó al Registro Público de la Propiedad y del Comercio en la Ciudad de México realizar la custodia del folio real del inmueble objeto de investigación, hasta en tanto el interesado cumpla con sus obligaciones ambientales y territoriales ante las autoridades competentes y se subsanen los incumplimientos acreditados. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva)

El representante legal de la propietaria del inmueble objeto de denuncia Empresas MC-2 S.A. de C.V., ofreció como prueba, entre otros, el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RG/TL-1824-15 ingresada el 12 de agosto de 2015 vigente al 12 de agosto de 2018 ante la Ventanilla Única de esa Delegación, para una obra nueva de 7 viviendas en 3 niveles de altura y un sótano, una superficie total de construcción de 3,172 m², así como de la Autorización número 060/15 de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda, con fecha 18 de septiembre de 2015, con la cual se pretendía acreditar la construcción de 40 viviendas en 6 niveles. -----

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, proporcionó entre otros, copia certificada de la Autorización de Licencia de Fusión con número TL/F/43/10/2014 de fecha 17 de junio de 2014, de cuatro predios ubicados en Calle Chica número 12, 16, 18 y 20, Colonia Toriello Guerra, Delegación Tlalpan, con número de cuenta catastral 053 038 07 000 8, 053 038 06 000 9, 053 038 05 000 0 y 053 038 04 000 1, resultando un predio con 1,322 m² y del Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RG/TL/1824/15 ingresada el 12 de agosto de 2015 vigente al 12 de agosto de 2018, ante la ventanilla única de esa Delegación, en la que se asentó lo siguiente: -----

Sup. del terreno	Sup. de desplante	Área libre	Sup. total de construcción	Sup. cuantificable	Sup. no cuantificable	Núm. de niveles	Núm. Viv.
1,322.20 m ²	793.30 m ²	528.90 m ² equivalente al 40 %	3,172 m ²	2,190 m ²	982 m ²	3	7

A efecto de corroborar la emisión de la Autorización número 060/15 de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda, con fecha 18 de septiembre de 2015, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si contaba con dicho documento; al respecto indicó que **la Autorización de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a la Vivienda con número 060/15 de fecha 18 de septiembre de 2015, corresponde al domicilio ubicado en Calle Guanajuato número 34, Colonia Miguel Hidalgo, de esa Delegación, es decir no corresponde al predio objeto de investigación.** -----

Por su parte, la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, inició el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0141/2016, del que derivó la imposición de sellos de clausura en el predio objeto de la denuncia. -----





Expediente: PAOT-2017-IO-21-SOT-21

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Calle Chica (antes Ahuacán) número 20, Colonia Cantera Puente de Piedra (antes Toriello Guerra), Delegación Tlalpan, se realizaron actividades de construcción de 2 edificaciones recientes de 6 niveles de altura, lo que contraviene el proyecto asentado en el Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RG/TL/1824/15 ingresado el 12 de agosto de 2015 vigente al 12 de agosto de 2018, por lo corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0141/2016, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de los 3 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII 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. Durante el reconocimiento de hechos realizado el 26 de abril de 2017 por personal adscrito a esta Entidad, del cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se asentó que se constataron 2 edificaciones con 6 niveles de altura completamente terminadas y deshabitadas, exhibiendo en los tapias la imposición de sellos de clausura por la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan con número de expediente TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0141/2016, así como el letrero con datos del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para obra nueva RG/TL/1824/15. -----
2. La obra motivo de investigación cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo B número RG/TL/1824/15 ingresada el 12 de agosto de 2015 ante la ventanilla única de la Delegación Tlalpan, vigente al 12 de agosto de 2018, para realizar un proyecto de obra nueva de 7 viviendas en 3 niveles de altura, con superficie total de construcción de 3,172 m², sin embargo se ejecutó una obra de 6 niveles de altura para 40 viviendas, en una superficie total de construcción 6,377.55 m² lo cual no coincide con lo registrado. -----
3. El representante legal de la Empresas MC-2 S.A. de C.V., propietaria del inmueble objeto de denuncia ofreció como prueba, la Autorización número 060/15 de Regularización de Construcciones de Inmuebles dedicados a Vivienda, con fecha 18 de septiembre de 2015, con la cual se pretendía acreditar la construcción de 40 viviendas en 6 niveles, no obstante la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informó a esta Entidad que dicha Autorización corresponde al domicilio ubicado en Calle Guanajuato número 34, Colonia Miguel Hidalgo, de esa Delegación, es decir no corresponde al predio objeto de investigación. -----
4. Esta Subprocuraduría emitió opinión técnica con número de folio PAOT-2017-227-DEDPOT-174 el 3 de marzo de 2017, en la que se concluyó que en el inmueble ubicado en Calle Chica (antes Ahuacán) número 20, Colonia Cantera Puente de Piedra (antes Toriello Guerra), Delegación Tlalpan, se realizó una construcción que consta de 2 edificaciones de 6 niveles de altura, es decir, no acorde a la zonificación H3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Muy Baja una vivienda cada 200 m²), aplicable al predio investigado conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, puesto que rebasa en 3 niveles el máximo permitido (3 niveles). -----





Expediente: PAOT-2017-IO-21-SOT-21

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan substanciar el procedimiento administrativo TLP/DJ/SVR/VA-CyE-PC/0141/2016 iniciado en el inmueble investigado, así como imponer las medidas cautelares y sanciones procedentes, valorando la demolición de los 3 niveles excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.-----
6. El Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que en relación a la solicitud de realizar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano, personal adscrito a ese Instituto se constituyó en el inmueble investigado sin poder ejecutar visita de verificación, toda vez que el inmueble contaba con sellos de clausura, indicando que una vez que sean retirados los sellos se practicará visita de verificación por lo que seguiría monitoreando periódicamente el domicilio citado, en razón de lo anterior corresponde a dicho Instituto, realizar en el momento procesal oportuno, acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación, número de viviendas, número de niveles y porcentaje de área libre) en el inmueble investigado, informando a esta Subprocuraduría de las acciones realizadas. -----

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. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Dirección General Jurídica y de Gobierno 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.-----

JEUN/MVS/ACC



