



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2021-347-SOT-73

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 2022

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, 51 y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-347-SOT-73, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 19 de enero de 2021, 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, denunció ante esta Institución presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (obra nueva) tipo industrial, derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado Calle Santiago Villareal manzana 24 lote 19 y/o manzana 7 lote 10, Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de hechos, se solicitó información y visita de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracciones VI, VII y XV, 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 el artículo 85 de su Reglamento y de conformidad con los Acuerdos publicados en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en fechas 20 de marzo, 17 y 27 de abril, 18 y 29 de mayo, 01, 19 y 30 de junio, 13 de julio, 07 de agosto, 29 de septiembre y 04 de diciembre de 2020, respectivamente, así como 15 y 29 de enero, 12, 19, 26 de febrero, 31 de marzo, 30 de abril, 28 de mayo, 25 de junio, 23 de julio y 27 de agosto de 2021, se suspendieron los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos y trámites que se desarrollan ante las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por causa de Fuerza Mayor para controlar, mitigar y evitar la propagación del Covid-19, así como el Décimo Cuarto Acuerdo por el que se reanudan los términos y plazos inherentes a los procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública. -----

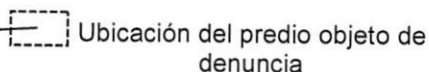
ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (zonificación y uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y construcción (obra nueva), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac. -----



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

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, se desprende que al predio ubicado en Calle Santiago Villareal manzana 24 lote 19 y/o manzana 7 lote 10, Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación **H 2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios no aparece como permitido, aunado a que se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y se localiza en perímetro único (Zona de Monumentos Históricos en las Alcaldías Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta), por lo que también deberá contar con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, como se muestra a continuación: -----



Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el predio ubicado en Calle Santiago Villareal manzana 24 lote 19 y/o manzana 7 lote 10, Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantó el acta circunstanciada correspondiente en la que se hizo constar que se observaron dos construcciones, la primera ubicada frente al predio, de al menos dos niveles de altura y con un arco techo utilizada presuntamente para la elaboración de alimentos, mientras que la segunda construcción se ubica en la parte posterior del predio y de la cual solo es posible observar los dos últimos niveles, misma que se encuentra ocupada. En el acceso principal se observaron sellos de clausura impuestos por el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, no obstante

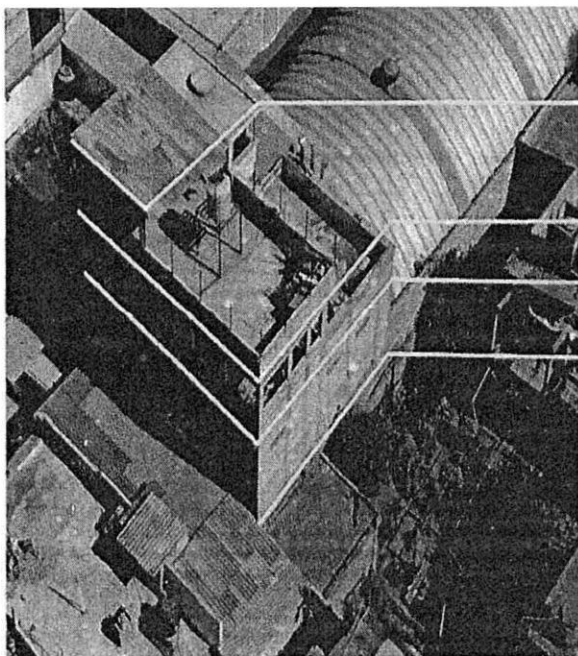


EXPEDIENTE: PAOT-2021-347-SOT-73

durante una de las diligencias se identificaron trabajadores realizando actividades, las cuales generaban emisiones sonoras que se percibían desde el exterior. Asimismo, sobre la vía pública se observó camionetas de la empresa con razón social "AMARANTO AXEL". -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2423-2021, dirigido al propietario, poseedor, ocupante y/o director responsable de la obra del predio denunciado, mediante el cual se hace del conocimiento de la denuncia que por esta vía se atiende con la finalidad de que realizara las manifestaciones que estimara procedentes y en su caso aportara el soporte documental que acreditara la legalidad de las actividades que realiza, sin que a la fecha se haya elaborado alguna manifestación al respecto. -----

Ahora bien, de las documentales que obran en el expediente, se tiene que en el predio **existen dos cuerpos constructivos, el primero de 2 niveles de tipo nave industrial y el segundo de 4 niveles de altura que excede por 2 el número de niveles permitidos toda vez que no existen potenciadores que le permitan la construcción de niveles adicionales a los permitidos conforme a la zonificación H 2/40/B (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno; no se respeta el área libre mínima con que se debe contar, ya que las construcciones se desplantan en la totalidad del predio, como a continuación se muestra:** -----

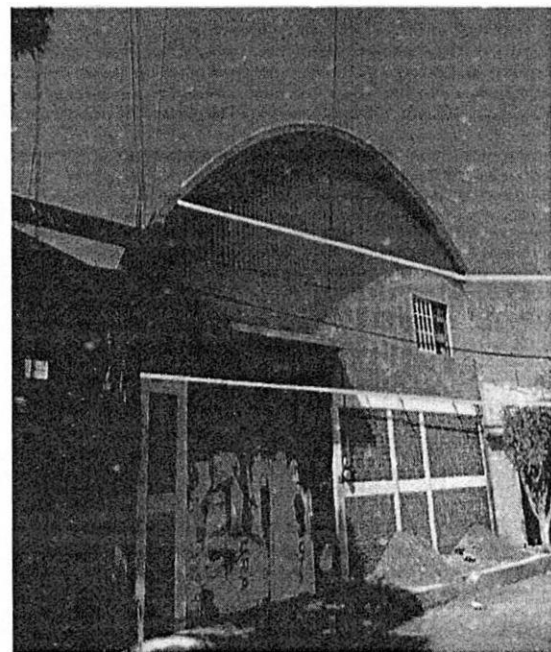


Nivel 4

Nivel 3

Nivel 2

Nivel 1



Nivel 2

Nivel 1

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con algún trámite y/o autorización para la obra objeto de investigación y en caso contrario, solicitar a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de esa demarcación territorial, instrumente la visita de verificación correspondiente, quien mediante oficio DGODU/0377/2022, informó que no cuenta con ningún antecedente para el sitio de interés, por lo que mediante oficio DMLUS/497/2022, solicitó a la



EXPEDIENTE: PAOT-2021-347-SOT-73

Dirección de Verificación y Reglamentos realizar el procedimiento de verificación administrativa. -----

Aunado a lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles tramitado para el sitio denunciado, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil y construcción por cuanto hace a al número de niveles permitidos, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, la Dirección de Verificación y Reglamento, informó mediante oficio DVR/1867/2022, que a petición de esta Subprocuraduría Personal Especializado en Funciones de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, procedió a ejecutar la Orden de Visita de Verificación con número de expediente 13A/O/DVR/083/2021, en materia de obra, dentro de la cual se realizó la clausura total del sitio denunciado. -----

Por otro lado, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar las razones de hecho y de derecho por las que se implementó la clausura del inmueble, así como el estado que guarda el mismo, remitiendo en su caso, copia de las constancias que al efecto se hayan emitido, en su caso reponer el estado de clausura impuesto e iniciar la denuncia penal correspondiente por el quebrantamiento de sellos y de ser el caso, iniciar nuevas acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace al número de niveles permitidos, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponda. Al respecto mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/DCMVA/496/2022, se informó lo siguiente: -----

- Se cuenta con procedimiento en materia de desarrollo urbano, con el número de expediente INVEACDMX/OV/DU/191/2019, en el cual se emitió resolución administrativa en la que se determinó imponer como sanciones, entre otras, la clausura total temporal, toda vez que el responsable del inmueble no acreditó contar con Certificado de Uso del Suelo para el uso desarrollado. -----
- Se realizó inspección ocular en el inmueble de interés y se llevó a cabo la reposición de los sellos de clausura impuestos. -----
- Mediante oficio INVEACDMX/DG/DESC/444/2022, se hizo del conocimiento de la Dirección Ejecutiva de ese Instituto la solicitud de iniciar acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), específicamente por cuanto hace al número de niveles permitidos. -----

En virtud de lo expuesto, se concluye que en el predio ubicado en Calle Santiago Villareal manzana 24 lote 19 y/o manzana 7 lote 10, Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, se edificaron 2 construcciones en la totalidad del predio sin que se haya tramitado el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente, además de que una rebasa en 2 niveles la altura máxima permitida, por lo que corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, substanciar el procedimiento de verificación con número de expediente 13A/O/DVR/083/2021, iniciado en el predio objeto de denuncia, enviando a esta Entidad la resolución que al efecto se haya emitido. -----

Asimismo, corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si la resolución emitida dentro del procedimiento de verificación con número de expediente



EXPEDIENTE: PAOT-2021-347-SOT-73

INVEACDMX/OV/DU/191/2019, fue impugnada mediante algún medio de defensa, en caso contrario hacer efectivas las sanciones que se determinaron en la misma. -----

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, 85 fracción X y 89 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 Calle Santiago Villareal manzana 24 lote 19 y/o manzana 7 lote 10, Colonia San Sebastián, Alcaldía Tláhuac, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, le aplica la zonificación **H 2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo para producción artesanal o microindustrial de productos alimenticios se encuentra prohibido, aunado a que se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y se localiza en perímetro único (Zona de Monumentos Históricos en las Alcaldías Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta), por lo que también deberá contar con autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia. -----
2. En el predio denunciado existen dos cuerpos constructivos, el primero de 2 niveles de tipo nave industrial en el que se realiza la elaboración de alimentos, y el segundo de 4 niveles que excede por 2 el número de niveles permitidos, no existen potenciadores que le permitan la construcción de niveles adicionales; no se respeta el área libre mínima con que se debe contar ya que las construcciones se desplantan en la totalidad del predio. -----
3. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informó que no cuenta con ningún antecedente en materia de construcción tramitado para las construcciones realizadas en el predio de interés. -----
4. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, ejecutó procedimiento de verificación con número de expediente 13A/O/DVR/083/2021, derivado del cual se impuso la clausura total, por lo que le corresponde mantener el estado impuesto hasta en tanto el responsable no respete el uso del suelo permito y ajuste la construcción realizada al número de niveles e intensidades permitidas, con la finalidad de vigilar y hacer cumplir las normas de orden público e interés general. -----
5. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informar si la resolución emitida dentro del procedimiento de verificación con número de expediente INVEACDMX/OV/DU/191/2019, fue impugnada mediante algún medio de defensa por los responsables, en caso contrario hacer efectivas las sanciones que se determinaron en la misma. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-347-SOT-73

Así mismo corresponde a dicho Instituto, informar sobre el procedimiento de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), por cuanto hace al número de niveles permitidos, que fue solicitado por esta Entidad, así como las sanciones y/o medidas de seguridad que resultaron procedentes. -----

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, al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México y a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, 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. -----

IGP/JDNN/IXCA