



EXPEDIENTE: PAOT-2019-523-SOT-209

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **26 AGO 2019**

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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-523-SOT-209, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 07 de febrero de 2019, 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, presuntos incumplimientos materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva), la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 12 de febrero de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó reconocimiento de hechos, 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 85 de su Reglamento.

### ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (zonificación), construcción (obra nueva) como son la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones ambos para la Ciudad de México y 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:-

#### 1.-En materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva)

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, se observó un predio en el que se encontraba el letrero del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, registro para obra nueva folio RTLH/B2588/18, con fecha de expedición 29 de mayo 2018 con vigencia del 29 mayo de 2021, así como trabajos de construcción de 3 viviendas consistentes en planta baja y la conformación del segundo nivel.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, al predio le corresponde la zonificación HM/2/40/B (Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100. m<sup>2</sup> de terreno).

En el mismo orden de ideas, con la aplicación de la Norma General de Ordenación número 1 "Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)", se obtiene lo siguiente:



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-523-SOT-209**

Superficie del predio	Superficie de desplante	Superficie máxima de construcción	% mínimo de área libre	Niveles sobre banqueta
3,146.75 m <sup>2</sup>	1,888.05 m <sup>2</sup>	3,776.10 m <sup>2</sup>	1,258.70 m <sup>2</sup> (40%)	2

Al respecto, quien se ostentó como propietario del inmueble, ofreció como medio de prueba, entre otras las siguientes documentales:

- Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1067/17 expedido el 28 de marzo de 2017
- Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Alcaldía Tláhuac folio RTLH/B2588/18 con fecha de inicio 29 de mayo de 2018 y fecha de vencimiento 29 de mayo de 2021
- Planos arquitectónicos (Plantas, cortes y fachadas)
- Memoria descriptiva de Protección a colindancias
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 87526-151MEER16

Ahora bien del análisis realizado por personal adscrito a esta Entidad se desprende que en el Registro de Manifestación de Construcción tipo "B", folio RTLH/B2588/18, se asentó la construcción de 2 niveles, en una superficie total de construcción de 3,535.82 m<sup>2</sup>, área libre 1,324.46 m<sup>2</sup> equivalente al 42.09% de la superficie del predio (3,146.75 m<sup>2</sup>) lo cual se traduce en lo siguiente:

Superficie del terreno	Superficie de desplante	Área libre	Superficie máxima de construcción	Niveles y número de viviendas
3,146.75 m <sup>2</sup>	1,822.29 m <sup>2</sup>	1,324.46m <sup>2</sup> equivalente al 42.09%	3,535.82m <sup>2</sup>	2 niveles, 21 viviendas

En virtud de lo anterior, para el proyecto se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" número folio RTLH/B/2588/2018, mismo que es acorde a la densidad e intensidad respecto a la zonificación directa HM2/40/B (Habitacional Mixto, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100. m<sup>2</sup> de terreno) de conformidad al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.

Respecto a lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac mediante oficio PAOT-05-300/300-2231-2019, remitir copia de las siguientes documentales, Registro de Manifestación de Construcción Tipo B, folio RTLH/B-2588/2018, Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, Memoria Descriptiva del Proyecto Arquitectónico, Proyecto de protección a colindancias, Dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y el Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Por lo anterior dicha dirección remitió las documentales solicitadas, mismo que fueron corroboradas con las que presentó el propietario del predio.

En virtud de lo anterior al predio investigado ubicado en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación HM2/40/B (Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100. m<sup>2</sup> de terreno), por lo que la construcción (obra nueva) cumple con la densidad e intensidad de la zonificación directa aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac y de tal manera cumple con la normatividad y documentales antes referidas.

Asimismo se solicitó a la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, mediante oficio PAOT-05-300/300-2232-2019, informar si la edificación ubicada en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, se encuentra catalogada o cuenta



EXPEDIENTE: PAOT-2019-523-SOT-209

con alguna protección y si emitió Dictamen Técnico para llevar a cabo actividades de intervención, demolición y/o construcción en el inmueble de interés y en su caso informar las características de los trabajos.

En virtud de lo anterior al predio investigado ubicado en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación HM/2/40/B (Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100. m<sup>2</sup> de terreno), por lo que la construcción (obra nueva) cumple con la densidad e intensidad de la zonificación directa aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac y de tal manera cumple con la normatividad y documentales antes referidas.

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. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, se observó un predio en el que se encontraba el letrero del Registro de Manifestación de Construcción tipo B, para obra nueva folio RTLH/B-2588/18, con fecha de expedición 28 de mayo 2018 con vigencia del 29 mayo de 2021, así como trabajos de construcción de 3 viviendas consistentes en planta baja.
2. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, al predio le corresponde la zonificación HM/2/40/B (Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).
3. El propietario del proyecto ofreció como medio de prueba las documentales consistentes en Constancia de alineamiento y/o número oficial folio 1067/17 expedida el 28 de marzo de 2017, Registro de Manifestación de Construcción tipo "B" ante la Alcaldía Tláhuac folio RTLH/B2588/18 con fecha de inicio 29 de mayo de 2018 y fecha de vencimiento 29 de mayo de 2021 para la construcción de 21 viviendas en 2 niveles de altura, en una superficie máxima de construcción de 3,535.82 m<sup>2</sup> y un área libre de 1,324.46 m<sup>2</sup>, Planos Arquitectónicos (Plantas, cortes y fachadas) y memoria descriptiva de protección a colindancias y el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 87526-151MEER16.
4. Mediante oficio N° DGODU/0562/2019, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, corroboró las documentales que presentó el propietario del predio.
5. En virtud de lo anterior al predio investigado ubicado en Calle Las Puertas número 65, Colonia San Francisco Tlaltenco, Alcaldía Tláhuac, le corresponde la zonificación HM/2/40/B (Habitacional Mixto 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad B baja: una vivienda cada 100. m<sup>2</sup> de terreno), por lo que lo registrado cumple con la densidad e intensidad de la zonificación directa aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac.
6. La Dirección de Patrimonio Cultural Urbano y Espacio Público adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó que el inmueble de referencia se localiza en Área de Conservación Patrimonial y en Zona de Monumentos Históricos, indicadas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac, respecto de lo que cuenta con Opinión Técnica en área de conservación patrimonial oficio SEDUVI/CGDAU/DPCU/3462/2018, en el que se indica que es viable realizar un proyecto para la construcción de obra nueva de vivienda plurifamiliar.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-523-SOT-209**

La presente resolución, únicamente se circumscribe 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:

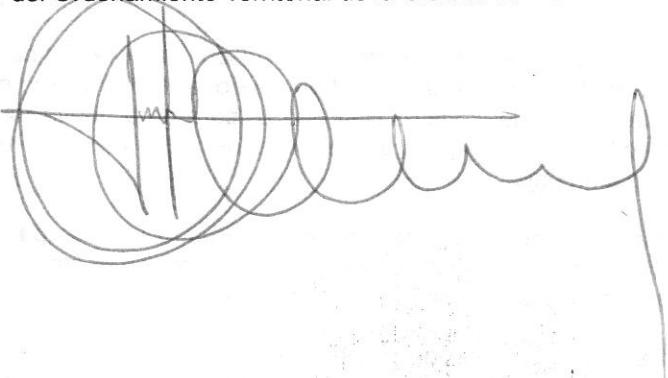
**R E S U E L V E**

**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.

**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.



JELN/MRC/BASC