



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

28 JUN 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-2021-1536-SOT-333, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 26 de marzo 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 del suelo), construcción (ampliación), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (derribo de arbolado), derivado de las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, 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 emitió dictamen técnico, se solicitaron visitas de verificación a las autoridades competentes y se informó a la persona denunciante, en términos de los artículos 5 fracciones VI 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 2° fracción XII, 51 fracciones VIII y XIV, 85 fracción IX, 90, 128, 129 y 133 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. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

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 del suelo), construcción (ampliación), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (derribo de arbolado), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, el Reglamento de Construcciones, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Norma Ambiental NADF-001-RNAT-2015, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente. -----

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 uso del suelo), construcción (ampliación), y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, le aplica la zonificación **H 3/30/B** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde el uso de suelo es exclusivamente habitacional, como se muestra a continuación:

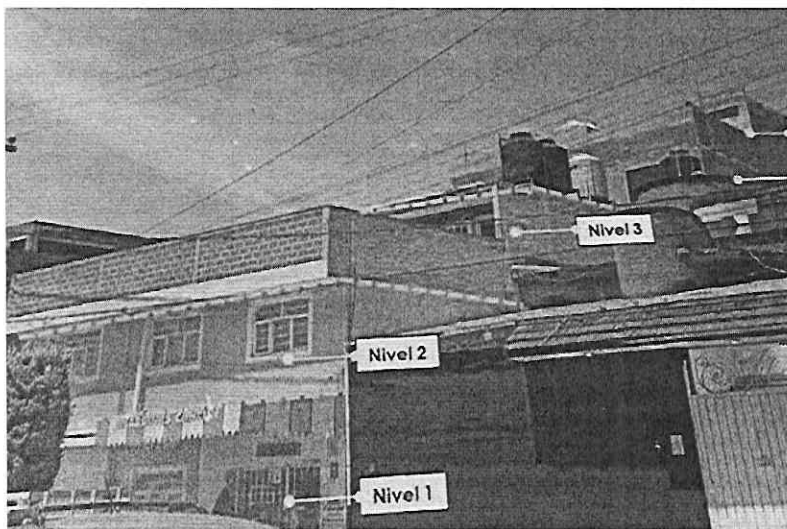


Ubicación del predio objeto de denuncia



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

Al respecto, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en el predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencia de la cual se levantaron las actas circunstanciadas correspondientes en las que se hizo constar que se observó un predio que cuenta con 2 cuerpos constructivos, uno con 3 niveles de altura que se desplantó en todo el frente del predio y el otro de reciente construcción ubicado en la parte posterior de aparentemente 5 niveles, así como el funcionamiento de un establecimiento mercantil con denominación "Abarrotes Cancún", sin que se constatará derribo de arbolado y/o la afectación de banquetas: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

Cabe señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado, uno de los ocupantes mostró al personal de esta Entidad, las actas del procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR-VA-EM/0282/2021, ejecutado por la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan en fecha 27 de julio de 2021, derivado del cual se impuso la suspensión de actividades, así como de la orden de reposición de sellos de fecha 08 de febrero de 2022. -----

Por lo anterior, se notificó el oficio PAOT-05-300/300-2612-2021, dirigido al propietario, poseedor, y/o director responsable de la obra 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, al respecto, una persona que se ostentó como administradora del establecimiento comercial denominado "Abarrotes Cancún", presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el cual realizó diversas manifestaciones, y anexo el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-02-160000007074, de fecha 16 de febrero de 2022, sin que aportara alguna documental con la que se acreditara la legalidad de la construcción realizada. -----

Por otro lado, personal adscrito a esta Subprocuraduría, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo de la Ciudad de México, de aplicación supletoria, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres;* realizó la búsqueda del sitio denunciado en el Street View en la herramienta Google Maps, e identificó el historial de imágenes del inmueble denunciado, constatando que hasta junio de 2019, solo existía una construcción de 3 niveles y que no existía una tienda de abarrotes en el sitio, como a continuación se muestra: -----



Fuente: Google Maps
Junio 2019



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

En ese sentido, en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción, de conformidad con las documentales que obran en el expediente de mérito se tiene que en el predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, existen 2 construcciones una de 3 niveles al frente del predio y otra de 5 al fondo del predio de reciente construcción, se encuentran desplantados en la totalidad del predio, y no existen potenciadores aplicables que permiten la construcción de niveles adicionales que puedan sobrepasar la altura máxima permitida, excediendo en 2 niveles la zonificación que le asigna el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, toda vez que únicamente se permiten 3 niveles máximos de altura. -----

Toda vez que en el responsable y/o propietario no realizó ninguna manifestación ni apporto pruebas en materia de construcción que acreditaran su legalidad, se tiene la obra de 5 niveles que se encuentra al fondo del predio no contó con Registro de Manifestación de Construcción ni la supervisión de un técnico.

En ese sentido, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación), e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, con la finalidad de hacer cumplir la zonificación aplicable al predio, sin que a la fecha se haya recibido respuesta. -----

En el mismo sentido, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, instrumentar visita de verificación en materia de construcción, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra realizada al fondo del predio, incumple lo previsto en los artículos 47 y 76 de dicho ordenamiento y no cuenta con Registro de Manifestación de Construcción. ----

En materia de establecimiento mercantil, quien se ostentó como administradora de la tienda de "Abarrotes Cancún", presento el Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-02-160000007074, de fecha 16 de febrero de 2022, para el giro de comercio al por mayor de abarrotes, registrado al amparo del artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----

Al respecto, es de señalar que al artículo referido en el párrafo anterior establece lo siguiente: -----

*"(...) **Artículo 37.-** Podrá destinarse una fracción de la vivienda, que no exceda del 20% de la superficie de ésta, para la operación de un establecimiento mercantil de bajo impacto distinto de los señalados en las fracciones I, II, III, V, VI, VII, X y XI del artículo 35, debiendo manifestarse esa circunstancia en el Aviso, sin que ello implique la modificación del uso del suelo, ni la autorización para la venta de bebidas alcohólicas. -----*



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

Los establecimientos mercantiles que operen en las condiciones previstas en este artículo, deberán ser atendidos exclusivamente por miembros de la familia que habite en la vivienda de que se trate.

No podrán establecerse en los términos de este artículo, giros mercantiles que requieran para su operación grandes volúmenes de agua como los que presten servicios de lavandería, tintorería, lavado de vehículos, venta y distribución de agua embotellada (...)" . -----

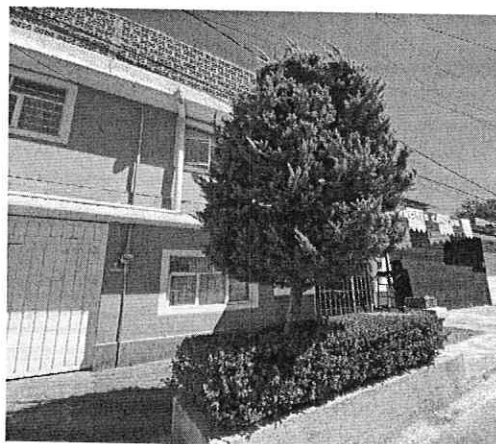
En esas consideraciones, si bien es cierto que en el predio objeto de denuncia el uso permitido es habitacional y el giro de abarrotes no se encuentra como permitido, también lo es que el responsable presento ante esta Entidad el Aviso de bajo impacto tramita para su operación al amparo del artículo 37 de la multicitada ley, el cual permite su funcionamiento. -----

No obstante lo anterior, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, informar si para el predio de denuncia se cuenta con registro del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-02-160000007074, de fecha 16 de febrero de 2022, en su caso remitir copia certificada del mismo. -----

Así mismo, corresponde a dicha Dirección, informar si cuenta con procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR/VA-EM-0282/2021, indicando las causas que motivaron la suspensión de actividades, así como las acciones que realizó el responsable para levantar dicha medida, en su caso remitir la resolución que al efecto se haya emitido, como se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-1962-2022. -----

2.- En materia ambiental (derribo de arbolado)

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría no se constataron actividades de derribo de arbolado ni tocones, únicamente se observó una jardinera con un árbol con arbusto debajo del mismo, como se observa a continuación: -----





EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

En virtud de lo expuesto, esta Entidad no cuenta con elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental. -----

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. De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>), se desprende que al predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de agosto de 2010, le aplica la zonificación H 3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 30% de mínimo de área libre, Densidad: Baja, una vivienda cada 100 m² de terreno), donde los usos de suelo permitidos son habitacional, garitas y casetas de vigilancia, estacionamientos públicos, privados y pensiones. -----
2. En materia de desarrollo urbano y construcción, en el predio ubicado en calle Cancún manzana 32, lote 7, Colonia Popular Santa Teresa, Alcaldía Tlalpan, existen 2 construcciones desplantadas en la totalidad del predio: una preexistente con 3 niveles de altura y la segunda al fondo de reciente construcción con 5 niveles, la cual no contó con Registro de manifestación de Construcción, ni la supervisión de un técnico, por lo que puede representar un riesgo para las personas que lo habitan y los vecinos colindantes, aunado a que rebasa por 2 los niveles permitidos, incumpliendo la zonificación aplicable de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan. -----
3. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, enviar el resultado de la visita de verificación en materia de desarrollo urbano solicitada por esta Subprocuraduría mediante oficio PAOT-05-300/300-1832-2022, toda vez que el inmueble construido al fondo del predio excede por 2 el número de niveles permitidos. -----
4. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, enviar el resultado de la visita de la verificación en materia de construcción solicitada por esta Subprocuraduría, mediante el oficio PAOT-05-300/300-1962-2022, e imponer las medidas de



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

seguridad y sanciones aplicables, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, toda vez que la obra realizada incumple lo previsto en los artículos 47 y 76 de dicho ordenamiento. -----

5. En materia de uso del suelo y establecimiento mercantil, el responsable del establecimiento realiza sus actividades al amparo del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-02-160000007074, de fecha 16 de febrero de 2022, para el giro de comercio al por mayor de abarrotes, registrado de conformidad con lo previsto en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México. -----
6. La Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Tlalpan, ejecutó procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR-VA-EM/0282/2021, dentro del cual se impuso la suspensión de actividades y la reposición de dicha medida. -----
7. Corresponde a dicha Dirección General, informar si para el predio objeto de denuncia se cuenta con registro del Aviso para el Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio TLAVAP2022-02-160000007074, de fecha 16 de febrero de 2022, para el giro de comercio al por mayor de abarrotes, en su caso remitir copia certificada del mismo, así como enviar el resultado del procedimiento de verificación número TLP/DJ/SVR-VA-EM-0282/2021, indicando las causas que motivaron la suspensión de actividades, así como las acciones que realizó el responsable para levantar dicha medida, como se solicitó mediante el oficio PAOT-05-300/300-1962-2022. -----
8. En materia ambiental, no se cuenta con elementos para determinar incumplimientos por el derribo de arbolado. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-1536-SOT-333

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 Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía 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 la Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

JGP/JDNN/IXCA

