



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **24 JUN 2024**

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-2021-3492-SOT-778, relacionada con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 22 de julio 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, ejercieron su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción (obra nueva sobre vía pública), por los trabajos que se realizan en el predio ubicado en Callejón Canal Seco número 17, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, la cual fue radicada y admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos 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 VIII, 15 BIS 4, 25 fracciones I, III, IV, V, 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 y alcaldías de la Ciudad de México, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de septiembre de 2021.

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 construcción (obra nueva sobre vía pública), como lo es la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, así como el Reglamento de Construcciones, todos instrumentos vigentes para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tláhuac. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

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)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México aplicable dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada Ley son de orden público e interés general y social, que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos de la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras de la Ciudad de México.-----

Por su parte, los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la referida Ley, disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Alcaldía de la Ciudad de México, por lo que, de conformidad con el artículo 43 de la multicitada Ley, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. -----

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia, prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), los asentamientos humanos, las actividades, los habitantes y las normas de ordenación. Considera asimismo las disposiciones en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano. -----

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo de la Ciudad de México, en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y las formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta Ley. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial de la Ciudad de México, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes y programas, normas de ordenación y de más instrumentos de planeación del desarrollo urbano de la Ciudad de México; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir los certificados en materia de usos de suelo. -----

El artículo 92 de la Ley enunciada anteriormente, dispone que se entenderá por Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación del desarrollo urbano. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

En todo caso, de conformidad con el artículo 89 de la Ley en cita, los certificados, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público. En su caso, promoverá el procedimiento de lesividad ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo de la Ciudad de México, en los términos de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), independientemente de las responsabilidades administrativas o penales que resulten.

Asimismo, el artículo 80 del Reglamento de la multicitada Ley, prevé que la Secretaría aplicará en áreas de conservación patrimonial y elementos afectos al patrimonial cultural urbano, de conformidad con la Ley, los Programas y el Reglamento el Dictamen Técnico para Intervenciones señaladas para obras de construcción, modificaciones, ampliaciones, instalaciones, reparaciones, registro de obra ejecutada y/o demolición o su revalidación en predios o inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano y/o localizados en Área de Conservación Patrimonial. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Alcaldía Tláhuac, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 25 de septiembre de 2008, vigente en Tláhuac, se desprende que al predio ubicado en Callejón Canal Seco número 17, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación **H/2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), 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; asimismo, 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 (INAH), como se muestra a continuación: -----

Información General

Cuenta Catastral

Dirección

Calle y Número: C/JON. CANAL SECO 17

Colonia: LA GUADALUPE

Código Postal: 13060

Superficie del Predio: 4972 m²

"VERSIÓN DE CIRCULARIZACIÓN E INFORMACIÓN, NO PRODUCE EFECTOS JURÍDICOS". La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición de Certificado correspondiente.

Ubicación del Predio

2008 © ciudadmx, seduvi

Predio Seleccionado

Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.

Uso del Suelo	Niveles	Alturas	% Área Libre	M ² m ² Vivienda	Densidad	Superficie Mínima de Construcción (Quinta o restricciones)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	2	~	40	0	Una vivienda cada 100.0 m ² de terreno	4866	41

Zonificación

Zona Histórica - Google Chrome

No es seguro: ciudadmx.cdmx.gob.mx/80E/U/siduvivi/fichasReporte/fichaZonaHistorica.jsp?nombreCrim...

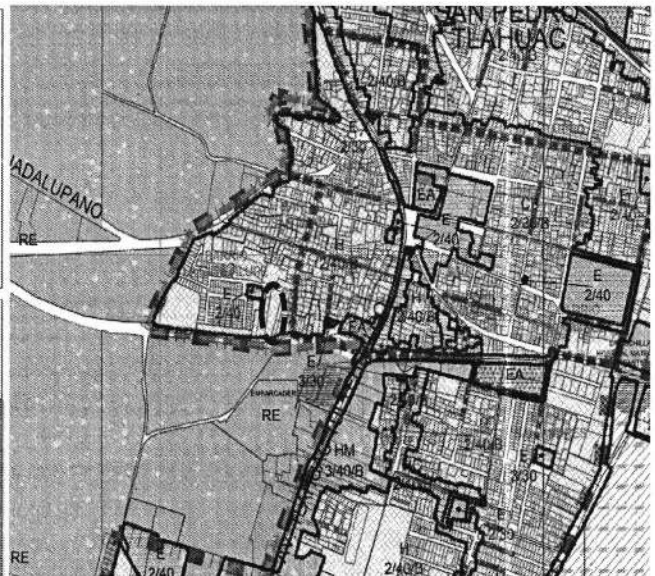
GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SEDUVI CiudadMX

ZONA HISTÓRICA

DESCRIPCIÓN

Inmuebles dentro del polígono de Zona de Monumentos Históricos en las Delegaciones Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta, Perímetro Único.

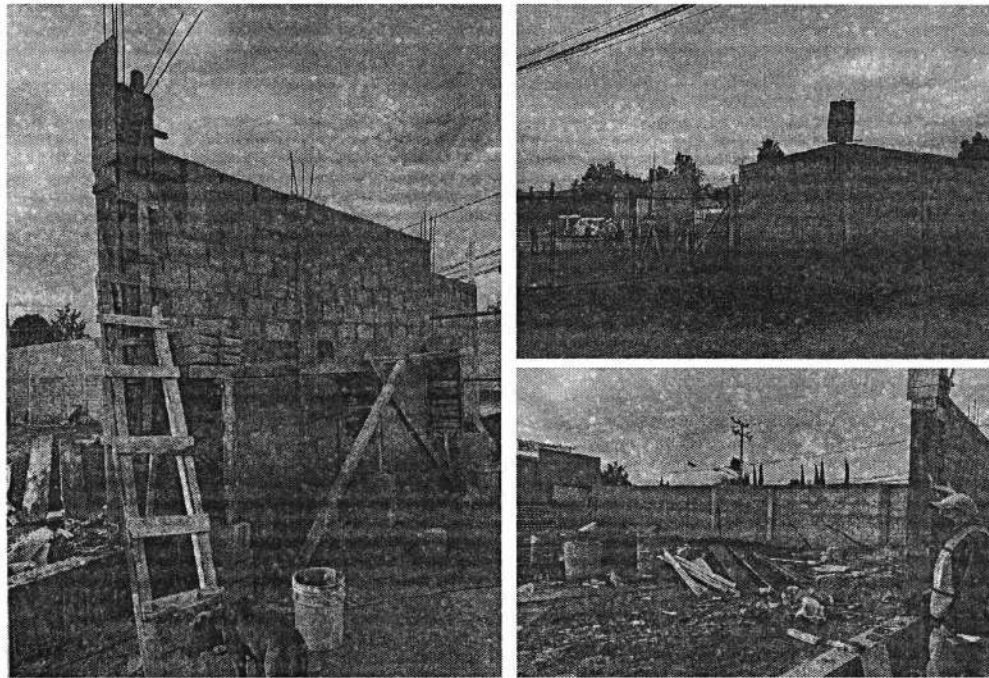
Las inmuebles dentro de la Zona de Monumentos Históricos deberán contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH). Para cualquier intervención se requiere el visto de intervención. Dictamen y opinión técnica según sea el caso, de la Dirección del Patrimonio Cultural Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.





EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

Sobre el particular, personal de esta Subprocuraduría se constituyó en diversas ocasiones en las inmediaciones del predio ubicado en Callejón Canal Seco número 17, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, con la finalidad de realizar el reconocimiento de los hechos denunciados desde la vía pública, diligencias de las cuales se levantó el acta circunstanciada correspondiente en las que se hizo constar que en un inicio se observó un predio de 130 metros de largo por 40 metros de ancho aproximadamente, mismo que al sur colinda con la laguna de los Reyes Aztecas y en la parte poniente se encuentra lotificado por castillos colados y malla, constatando actividades de construcción y un letrero con leyenda "FEDERACIÓN 24 DE AGOSTO REGISTRO LEGAL 6803 ASOCIACIÓN SINDICAL DE TRABAJADORES DE LAS INDUSTRIAS DE LA CONTRUCCIÓN TRANSPORTE Y SERVICIOS EN GENERAL REGISTRO LEGAL 6658", sin que se exhibiera registro de manifestación de construcción, como se observa a continuación: -----



Al respecto, se notificó el oficio dirigido al propietario, poseedor, ocupante 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 presunto poseedor del predio objeto de denuncia, presentó escrito dirigido a esta Subprocuraduría, mediante el cual realiza diversas manifestaciones, sin que haya presentado las documentales con las que se acredite la legalidad de los trabajos que se realizan. -----

En esas consideraciones, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia del plano de alineamientos, números oficiales y derechos de vía que comprenda la cerrada Callejón Canal Seco y calle Valentín Gómez



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

Farías, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, así como proporcionar copia simple del plano manzanero y de alineamiento, números oficiales y derechos de vía de Callejón Canal Seco número 17, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, por lo que mediante oficio SEDUVI/DGPU/DCT/3133/2022, la Dirección de Control Territorial, informó que en los archivos y la base de datos de esa Unidad Administrativa se localizó el plano de alineamientos y derechos de vía núm. 37, sin que se haya localizado plano manzanero o de la lotificación de la zona de interés, en el cual se puede observar que el sitio de interés se encuentra como un predio lotificado, sin que el mismo sea una servidumbre de paso, como se muestra a continuación: -----



En virtud de lo anterior, se tiene que las intervenciones ejecutadas en el predio ubicado en Callejón Canal Seco número 17, Colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, debieron contar con Dictamen Técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; así como con la autorización por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia, por localizarse dentro del perímetro único (Zona de Monumentos Históricos en las Alcaldías Xochimilco, Tláhuac y Milpa Alta), de conformidad con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 04 de diciembre de 1986, sin embargo, no se llevó a cabo el trámite de dichas documentales, por lo que los trabajos son contrarios a lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, ambos instrumentos vigentes en la Ciudad de México. -----

2.- En materia de construcción (obra nueva sobre vía pública)

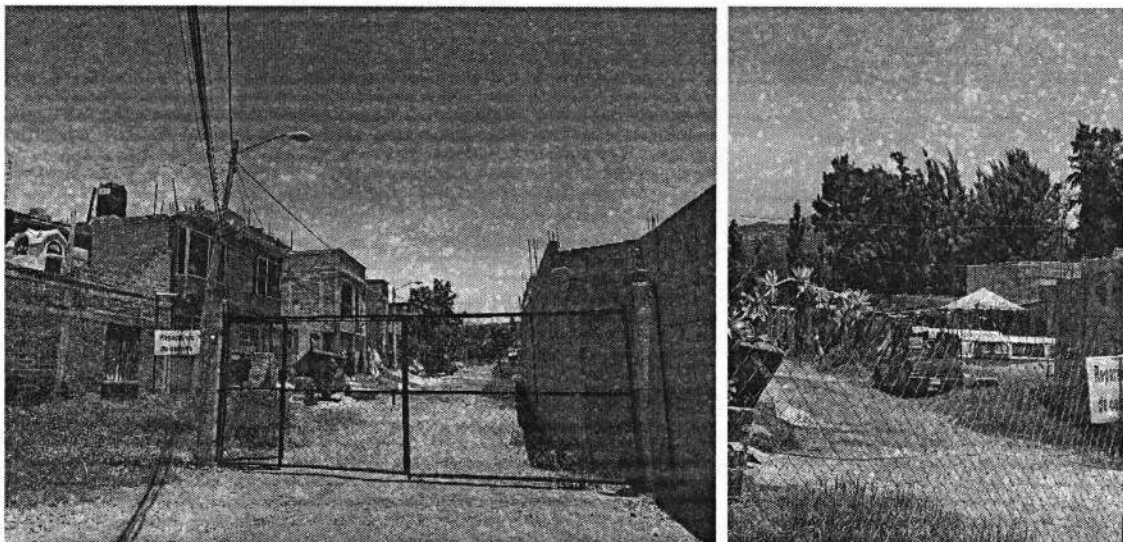
Al respecto, a efecto de mejor proveer el cumplimiento de la normatividad aplicable esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informar si cuenta con el soporte documental que acredite la legalidad de los trabajos que se realizan y en caso de no contar con ninguna documental, gire oficio a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de esa demarcación territorial, para que instrumente la visita de verificación en materia de construcción. Al respecto, mediante oficio DGODU/0370/2022, informó que después de una búsqueda en los archivos de la Dirección de Manifestaciones, Licencias y Uso de Suelo, no se encontró antecedente alguno de la obra de interés. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, realizar las acciones de verificación en materia de construcción (obra nueva), específicamente por cuanto hace que los trabajos de construcción cuenten con el Registro de Manifestación de Construcción correspondiente y no se realicen sobre la vía pública, en su caso, imponga las medidas de seguridad y sanciones aplicables. Al respecto, mediante oficio DVR/1343/2022, la Dirección de Verificación y Reglamentos de esa demarcación territorial, informó que con fecha 25 de marzo de 2022, personal especializado en funciones de verificación, procedió a ejecutar la Orden de Visita de Verificación en materia de Construcciones y Edificaciones, con número de expediente TLH/DVR/COYED/081/2022. -----

Del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado por malla ciclónica y reja metálica de acceso controlado, identificando desde la vía pública que al interior del mismo se edificaron por lo menos 5 cuerpos constructivos de 1 nivel de altura, de materiales permanentes, los cuales están en obra gris y uno de ellos en obra negra, sin que al momento se realizaran trabajos de construcción, como se observa a continuación: -----



Por lo anterior, se concluye que para los trabajos realizados en el predio ubicado en Callejón Canal Seco, número 17, colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, no se contó con Registro de Manifestación de Construcción, incumpliendo lo previsto en el artículo 47 del Reglamento de Construcciones vigente para la Ciudad de México, por lo que le corresponde a la Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, substanciar el expediente TLH/DVR/COYED/081/2022, remitiendo la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, así como las sanciones que resultaron procedentes. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Al predio ubicado en Callejón Canal Seco, número 17, colonia La Guadalupe, Alcaldía Tláhuac, le aplica la zonificación **H/2/40/B** (Habitacional, 2 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre, Densidad Baja: una vivienda cada 100 m² de terreno), aunado a que se encuentra en área de conservación patrimonial, por lo que cualquier intervención requiere contar con



EXPEDIENTE: PAOT-2021-3492-SOT-778

dictamen técnico emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México; asimismo, 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 (INAH). -----

2. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Tláhuac, informó no contar con antecedentes que acrediten las intervenciones realizadas en el inmueble objeto de investigación.
3. La Dirección General de Gobierno y Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Tláhuac, cuenta con número de expediente TLH/DVR/COYED/081/2022, por lo que le corresponde enviar la resolución administrativa que al efecto se haya emitido, e informar las sanciones 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 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. -----

IGPJ/JDNN/IXCA