

EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**09 ENE 2018**

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 fracción IV, 52 fracción I y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2017-2975-SOT-1210, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: —

### ANTECEDENTES

Con fecha 06 de septiembre de 2017, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo [por la operación de un restaurante de mariscos] y zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva), en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de septiembre de 2017. —

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información y visitas de verificación a las autoridades competentes y 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 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 (uso de suelo [por la operación de un restaurante de mariscos] y zonificación: niveles) y en materia de construcción (obra nueva), como son la Ley de Desarrollo Urbano, su Reglamento y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México y 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

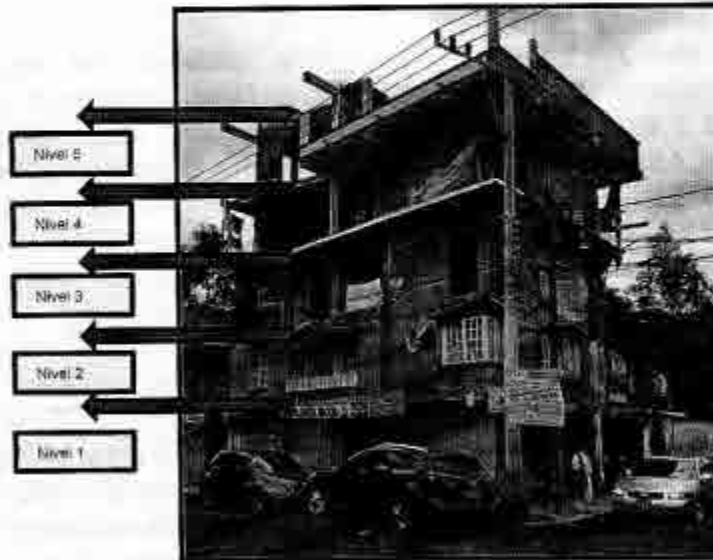
##### a) zonificación

Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se observó un inmueble



## EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210

en obra negra de 5 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, de los cuales los niveles 1 y 2 se encuentra habitados y los 3 restantes se encuentran sin habitar.



En la imagen se observa el inmueble en construcción constatado por esta Entidad de 5 niveles de altura

Fuente: Reconocimiento de Hechos de fecha 16 de octubre de 2017

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno).

De la consulta realizada por el personal adscrito a esta Subprocuraduría al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI) se desprende que el predio objeto de investigación cuenta con una superficie total de 96 m<sup>2</sup>, por lo que aplicando la zonificación correspondiente en dicho predio se permite lo siguiente:

| Superficie del predio | Niveles permitidos en la zonificación | Área libre requerida por la zonificación (30%) | Superficie de desplante (70%) de la superficie total del predio, requerida por la zonificación | Desplante (67.2 m <sup>2</sup> ) x número de niveles (3) = superficie total de construcción | Número de viviendas |
|-----------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 96 m <sup>2</sup>     | 3                                     | 28.8 m <sup>2</sup>                            | 67.2 m <sup>2</sup>                                                                            | (67.2)(3)= 201.6 m <sup>2</sup>                                                             | 1                   |

De lo anterior, se desprende que en el predio objeto de investigación se permite conforme a la zonificación aplicable y su superficie, la construcción de una vivienda en 3 niveles de altura, con área libre de 28.8 m<sup>2</sup> y superficie total de construcción de 201.6 m<sup>2</sup>.

Asimismo, personal adscrito a esta Entidad, realizó la opinión técnica con número de folio PAOT-2017-1155-DEDPOT-753 de fecha 09 de noviembre de 2017, la cual se desprende que el inmueble ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, cuenta con 5 niveles de altura, es decir, no es acorde a la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 30% mínimo de



## EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210

área libre, densidad B: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), toda vez que sobrepasa la misma por 2 niveles de altura y se desplanta en la totalidad del predio, por lo que no cuenta con área libre. -----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-9920-2017 de fecha 05 de diciembre de 2017, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la construcción investigada sobrepasa los niveles permitidos por la zonificación aplicable de conformidad con Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.-----

En virtud de lo anterior, se desprende que la construcción del inmueble de 5 niveles en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, no se apega a la zonificación aplicable, por lo que corresponde a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan, imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los dos niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-9920-2017 de fecha 20 de octubre de 2017. -----

### **b) uso de suelo (operación de un restaurante de mariscos)**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se constató la operación de un restaurante denominado "LA PLAYITA JAROCHA".-----

Al respecto, de la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan vigente, se tiene que al inmueble investigado le corresponde la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde el uso de suelo de restaurante no se encuentra permitido.-----

Al respecto, de las gestiones realizadas por esta Entidad, mediante oficio PAOT-05-300/300-9920-2017 de fecha 05 de diciembre de 2017, se solicitó la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo [operación de un restaurante de mariscos]), en el predio objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que el uso de suelo para la operación de un restaurante no se encuentra permitido, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.-----



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210**

En virtud de lo anterior, del análisis de las constancias que integran el expediente en el que se actúa, se desprende que la operación del restaurante constatado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, no se encuentra permitida en la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), aplicable al inmueble conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Tlalpan.

**2.- En materia de construcción**

De las gestiones realizadas por esta Entidad, se desprende que se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan, informar si se cuenta con Registro de Manifestación de Construcción para la construcción ejecutada en el inmueble objeto de denuncia.

Al respecto, mediante oficio PAOT-05-300/300-9917-2017 de fecha 05 de diciembre de 2017, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, realizar las acciones de verificación en materia de construcción, en el predio objeto de la denuncia, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio.

En virtud de lo anterior, se desprende que en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se realizó la construcción de un inmueble de 5 niveles de altura, sin contar con letrero de obra, por lo que esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción, a efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición del nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles de altura, hasta en tanto se cumpla la zonificación aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, de conformidad en el artículo 72 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. Del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se





## EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210

observó un inmueble en obra negra de 5 niveles de altura, desplantado en la totalidad del predio, de los cuales en el nivel 1 (planta baja) opera un restaurante denominado "LA PLAYITA JAROCHA", el nivel 2 se encuentra habitado y los 3 restantes se encuentran sin habitar.

2. Al predio objeto de la denuncia de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Tlalpan le aplica la zonificación H/3/30/B (Habitacional, 3 niveles de altura, 30% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno), en donde funciona un restaurante, por lo rebasa en 2 niveles la zonificación aplicable al caso y no se apeg a al uso de suelo permitido en el predio.
3. El predio investigado cuenta con superficie total de 96 m<sup>2</sup> de conformidad con la información recabada a través de la consulta al Sistema de Información Geográfica (SIG) de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que conforme a la zonificación aplicable, se permite máximo la construcción de una vivienda en 3 niveles de altura, con área libre de 28.8 m<sup>2</sup> y superficie total de construcción de 201.6 m<sup>2</sup>.
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo [operación de restaurante] y zonificación: número de niveles, número de viviendas, superficie máxima de construcción, área libre mínima y superficie de desplante), imponiendo las medidas cautelares y sanciones aplicables, valorando la demolición de los niveles excedentes del inmueble objeto de la denuncia, a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano, toda vez que la obra en comento rebasa los niveles permitidos en la zonificación aplicable conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, lo que esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-9920-2017 de fecha 05 de diciembre de 2017.
5. En el predio ubicado en Avenida Unión manzana 22 lote 1, Colonia Popular Santa Teresa, Delegación Tlalpan, se realizó la construcción de un inmueble de 5 niveles sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de esa Delegación realizar las acciones de verificación en materia de construcción, efecto de hacer cumplir el Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, respecto a contar con Registro de Manifestación de Construcción en el que se acrediten los niveles edificados en el predio, por lo que le corresponde imponer, en su caso, las medidas cautelares y sanciones procedentes valorando la demolición de dos niveles nivel excedentes de conformidad con los artículos 67 y 248 fracción VIII del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.
6. Corresponde a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan considerar ante una solicitud de Registro de Obra Ejecutada del inmueble objeto de denuncia, **negar su autorización, en virtud de que a la fecha la obra cuenta con 5 niveles, hasta en tanto se cumpla la zonificación** aplicable al predio conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Xochimilco, de conformidad en el artículo 72 del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México.

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.



**EXPEDIENTE: PAOT-2017-2975-SOT-1210**

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 persona denunciante, a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano, así como a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, ambas 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. \_\_\_\_\_



  
SEMMECICRLO