



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

25 FEB 2020

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-2561-SOT-1058, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 24 de junio 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 en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación), por las actividades que se realizan en el inmueble ubicado en calle Sur 69 A número 110, colonia El Prado, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 05 de julio de 2019. ---

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y solicitudes de información y 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, 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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (ampliación). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento. ---

En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y construcción (ampliación) como son: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. ---



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

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

1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terrero), donde los usos de suelo **para oficinas y edición e impresión de revistas se encuentran prohibidos**.

Simbología						
	Uso permitido					
	Uso prohibido					
Notas						
1- Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.						
2- Los equipamientos públicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el Art. 3º Fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como las disposiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.						
3- La presente tabla de usos del suelo no aplica para los Programas Parciales, ya que estos cuentan con normatividad específica.						
Clasificación de Usos del Suelo						
Servicios	Servicios profesionales y sociales	Servicios básicos en oficinas y despachos	Oficinas para alquiler y venta de bienes raíces, sitios para filmación, espectáculos y deportes; alquiler de equipos, mobiliario y bienes muebles; renta de vehículos y agencia automotriz.	Habitacional		
			Oficinas de instituciones de asistencia, asilo de ancianos y personas con capacidades diferentes; servicios de adopción, oficinas, casas de cuna y centros de integración familiar y juvenil.	Habitacional con Comercio en Fiestas Baja		
Servicios	Servicios básicos en oficinas y despachos		Oficinas, y despachos, servicios profesionales y de consultoría, notariales, jurídicos, aduanales, financieros, de contabilidad y auditoría, agencias matrimoniales, de viajes, noticias, publicidad, relaciones públicas, cobranzas, colocación y administración de personal.	Habitacional Matriz		
			Agencias de protección, seguridad y vigilancia.	Centro de Barrio		
Servicios	Servicios básicos en oficinas y despachos		Equipamiento	Industria		
				Espacios Abiertos		

Fuente: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 04 de julio, 13 de agosto y 23 de agosto de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, en el predio objeto de investigación se constató un inmueble preexistente de 2 niveles con características de uso habitacional, sin observar letrero con alguna denominación social ni actividades de oficina. -----

Al respecto, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante Legal del inmueble investigado, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 29 de agosto de 2019, una persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación manifestó ser “(...) periodista de profesión (...) no soy impresor (...) 2. La casa ubicada en el número 110 de la calle Sur 69 A, Col. El Prado, C.P. 09480, Alcaldía Iztapalapa, Ciudad de México, es de mi propiedad (...) En este domicilio tengo establecida mi casa habitación y en el mismo realizo las actividades propias de mi profesión sin que exista oficina al público y mucho menos taller alguno de edición o impresión de revistas. 3. Nunca hubo, no



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

he tenido, ni tengo ninguna imprenta, ni maquinaria relacionada con esta (...)" asimismo, aportó diversas documentales, entre las que se encuentra la siguiente: -----

- Certificado de Zonificación para Usos del Suelo Permitidos folio 57219, clave M104172/2006, con fecha de ingreso 12 de octubre de 2006, para el predio ubicado en calle Sur 69 A número 110, colonia Del Prado, Alcaldía Iztapalapa, el cual certifica la zonificación H/3/50 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre). -----

En razón de lo anterior, a efecto de corroborar el Certificado citado en el párrafo anterior, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta en el portal del Área de Atención Ciudadana de la SEDUVI (<http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>), corroborando la existencia de dicho Certificado, tal y como se hace constar en la respectiva acta circunstanciada. -----

Por otro lado, a fin de allegarse de mayores elementos, en fecha 11 de julio de 2019 personal adscrito a esta unidad administrativa realizó una consulta con la herramienta de Google, constatando la existencia de la siguiente página web: www.acaballo.com.mx, en la que se advierte que se trata de una revista digital y refiere como lugar de oficinas y contacto la calle Sur 69 A, número 110, Col. El Prado, Del. Iztapalapa. -----

Posteriormente, mediante escrito presentado ante esta Procuraduría y correo electrónico, ambos recibidos en fecha 14 de octubre de 2019, la persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de denuncia aportó como medio de prueba varias documentales en copia simple, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48034-151GÓAL19D, con fecha de expedición 05 de septiembre de 2019, para el predio ubicado en calle Sur 69 A número 110, colonia El Prado, Alcaldía Iztapalapa, el cual certifica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terrero). -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-0200282695, clave del establecimiento IZT2019-10-02MAVBA00282695, de fecha 02 de octubre de 2019, para el establecimiento mercantil con giro de "Oficinas - Edición e revistas y otras publicaciones periódicas no integrada con la impresión, 100 excepto a través de internet" (sic), en una superficie de 40 m². -----

En virtud de lo anterior, con la finalidad de corroborar dichas documentales, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48034-151GÓAL19D. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, informó que localizó el Certificado de interés en su Sistema Digital de los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales vigente, y anexó copia certificada del mismo. -



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

Por otro lado, en materia de establecimientos mercantiles el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley establece que el Aviso permite al Titular **ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido.** ---

Al respecto, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-0200282695, clave del establecimiento IZT2019-10-02MAVBA00282695, de fecha 02 de octubre de 2019, para el establecimiento mercantil con giro de "Oficinas - Edición e revistas y otras publicaciones periódicas no integrada con la impresión, 100 excepto a través de internet" (sic), en una superficie de 40 m²; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

Es importante mencionar que el Aviso referido en el párrafo inmediato anterior fue tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48034-151GÓAL19D, el cual certifica la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terrero), donde **los usos de suelo para oficinas y edición e impresión de revistas se encuentran prohibidos.** -----

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al inmueble objeto de denuncia e imponer las medidas cautelares y sanciones que resulten procedentes. En respuesta, mediante oficio INVEA/CVA/1788/2019, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto informó que en fecha 30 de septiembre de 2019, ejecutó la orden de visita de verificación al inmueble de mérito. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por las actividades de oficina y edición de revistas que se realizan en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Sur 69 A número 110, colonia El Prado, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación **H/3/40/B** (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terrero), donde **los usos de suelo para oficinas y edición e impresión de revistas se encuentran prohibidos.** Adicionalmente, no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de oficina y edición de revistas que se realizan en el inmueble en comento. -----

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; y en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-0200282695, clave del establecimiento IZT2019-10-02MAVBA00282695, de fecha 02 de octubre de 2019, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos dicha documental, toda vez que en el inmueble investigado los usos de suelo para **oficinas y edición e impresión de revistas están prohibidos** y por lo tanto **no están sujetos a regularización**. -----

2. En materia de construcción (ampliación)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 04 de julio, 13 de agosto y 23 de agosto de 2019 por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sin constatar trabajos de construcción. -----

Al respecto, del escrito presentado en fecha 29 de agosto de 2019, por la persona que se ostentó como propietario del inmueble objeto de investigación, se advierte que manifestó, entre otras cosas, que “*(...) No he realizado construcción alguna además de la que ya existía al momento que adquirí el inmueble, ni siquiera he realizado obra de ampliación o modificación (...)*”. -----

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si para el predio investigado cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección General en comento informó que no encontró antecedente alguno para el predio mencionado. -----

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Earth; sin embargo, no fue posible visualizar desde el Street View (imagen a pie de calle), por lo que el análisis se realizó con la imagen satelital, en la que se alcanza a identificar que en marzo de 2018 el predio investigado era de un nivel, y para marzo de 2019 se observa que en la azotea se llevó a cabo la ampliación del segundo nivel. -----

Cabe mencionar que en fecha 07 de octubre de 2019 la persona denunciante del expediente en el que se actúa, manifestó vía correo electrónico que la construcción se realizó el año pasado; es decir, en el año 2018. -----

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. -----



PAOT-2019-2561-SOT-1058

EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Sur 69 A número 110, colonia El Prado, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m² de la superficie total del terreno), donde los usos de suelo para **oficinas y edición e impresión de revistas se encuentran prohibidos.**

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 48034-151GÓAL19D, que certifica la zonificación citada en el párrafo que antecede; sin embargo, **no acredita los usos de suelo para oficinas y edición e impresión de revistas.**

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 2 niveles, sin observar letrero con alguna denominación social ni actividades de oficina.
- Derivado de la consulta realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría a la página web www.acaballo.com.mx, se advierte que el inmueble investigado es ocupado para las oficinas de la revista digital "Revista A Caballo".
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.
- El particular presentó copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-0200282695, clave del establecimiento IZT2019-10-02MAVBA00282695, de fecha 02 de octubre de 2019, para el establecimiento mercantil con giro de oficinas: Edición de revistas y otras publicaciones periódicas no integrada con la impresión, 100 excepto a través de internet, el cual incumple lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que se trató al amparo de un Certificado que no acredita los usos de suelo para oficinas y edición de revistas.
- Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; y en caso de contar con el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio IZTAVAP2019-10-0200282695, clave del establecimiento IZT2019-10-02MAVBA00282695, de fecha 02 de octubre de 2019, realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos dicha documental, toda vez que en el inmueble investigado los usos de suelo para **oficinas y edición e impresión de revistas están prohibidos** y por lo tanto no están sujetos a regularización.



EXPEDIENTE: PAOT-2019-2561-SOT-1058

7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron trabajos de construcción; adicionalmente, la persona denunciante manifestó que la construcción se realizó en 2018. -----
8. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa informó que para el predio investigado no cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. -----

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, 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. -----

JANC/ACH/MAZA