



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 ENE 2023

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, XI y XXIX, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I, VII y X, 21, 25 fracción III, artículo 27 fracción III y VI, 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-2019-4613-SOT-1692 y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879, relacionado con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre de 2019, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y en materia ambiental (emisiones sonoras) por la operación de una fábrica denominada "ADVENTECH LOGÍSTICA", en el inmueble ubicado en Avenida Año de Juárez número 157, Casa 22, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 21 de noviembre de 2019.

Con fecha 19 de agosto de 2021, una persona que en augeo al artículo 186 de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas la Ciudad de México, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materia de construcción (ampliación) y en materia ambiental (ruido por obra) por la actividades de obra que se realizan en los inmuebles ubicados en Avenida Año de Juárez número 157 Casas 22 y 27, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de septiembre de 2021.

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizaron reconocimientos de hechos, se solicitó información al responsable de los hechos objeto de denuncia y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V y VI, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, III, 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 la Gaceta Oficial de la Ciudad de México los días 20 de marzo, 01, 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



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

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 a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), construcción (ampliación) y ambiental (emisiones sonoras y ruido por obra) como son la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental y de Protección a la Tierra, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y el Reglamento de Construcciones, todas vigentes para la Ciudad de México, así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

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)

Previo al análisis del uso de suelo aplicable a los inmuebles investigados, es necesario señalar que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un edificio de 3 niveles de altura, no se observó razón social en ningún lado de la fachada, no obstante en el tercer nivel se observaron personas realizando trabajos con aerosoles, adicionalmente de una segunda visita de reconocimientos de hechos se observaron **botes de aerosol y equipo de serigrafía**, la persona que atendió la diligencia señaló que el giro de la razón social "ADVENTECH LOGÍSTICA" es de comercializadora y consultoría. -----

Adicionalmente, es necesario señalar que de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa se da cuenta, de que en los inmuebles investigados opera la razón social "ADVENTECH LOGÍSTICA" y que de la consulta a la página <https://www.adventech-logistica.com/>, se desprende que la misma tiene giro de venta de equipo de oficina, entre otros, impresoras, terminales móviles, software y accesorios. Por lo que en adelante se entenderá que el uso de suelo ejercido no es de fábrica, sino de **comercio al por mayor de artículos para oficina, así como de imprenta**. -----

Dicho lo anterior, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, a los predios ubicados en Avenida Año de Juárez número 157, Casas 22 y 27, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación **H/4/40** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) donde el **uso de suelo para comercio al por mayor de artículos para oficina, así como imprenta, no se encuentran permitidos**. -----

En razón de lo anterior, se emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor u Ocupante del establecimiento mercantil denominado "ADVENTECH LOGITISCA" ubicado en los predios objetos de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante escrito presentado en esta Subprocuraduría, con fecha de 18 de marzo de 2020, una persona quien se ostentó



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

como representante legal de la citada empresa, proporcionó como medios probatorios, entre otras, las siguientes documentales: -----

- Copia simple de la Escritura Notarial número 43,223 donde señala que el objeto social de la empresa "ADVENTECH LOGISTICA, S.A. de C.V.", entre otros, es de compraventa y mantenimiento de toda clase de equipo industrial, electrónico, de cómputo, telefónico y telecomunicaciones. -----
- Copia simple de los certificados Únicos de Zonificación de Uso de Suelo de folios 12079-18AYDA12 y 12074-181AYDA12, ambos de fecha 10 de mayo de 2012, para los predios ubicados en Avenida Año de Juárez número 157, Casas 22 y 27, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, con uso de suelo permitido para representaciones oficiales, diplomáticas y consulares. -----
- Copia del Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo impacto de folio IZTAPAVAP2020-03-1200297578 de fecha 11 de marzo de 2020 para el predio ubicado en Avenida Año de Juárez número 157, Casa 27, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa con giro de Oficina de consultoría. -----

Ahora bien, del análisis de las documentales antes citadas, se constata que el uso de suelo permitido en el inmueble en cuestión es **Representaciones Oficiales, Diplomáticas y Consulares**, aunado a que el Aviso de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto señala que en dicho inmueble opera una **Oficina de Consultoría**; no obstante lo anterior, de las constancias que obran en el expediente que actúa, se da cuenta que en el inmueble motivo de denuncia **opera una comercializadora de productos de oficina e imprenta**, actividades que de conformidad con la zonificación aplicable no se encuentran permitidas. -----

Adicionalmente, a efecto de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó llamada telefónica a la persona denunciante en fecha 12 de julio de 2022, en la que señaló que razón social "ADVANTECH LOGÍSTICA", sigue operando en los predios investigados. -----

En conclusión, las actividades ejercidas en el establecimiento de mérito, con giro de comercializadora de productos de oficina, imprenta y/o oficinas de consultoría, no se encuentran permitidas de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, por lo que en término de los artículos 31 fracción VII y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano, ambas para la Ciudad de México, el establecimiento mercantil objeto de investigación, se encuentra ejerciendo un uso distinto al permitido por la zonificación aplicable, lo cual es una franca violación a los citados artículos, por lo que no es susceptible de regularizarse. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) en el inmueble materia de la presente investigación, imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

2.- En materia de construcción (remodelación y modificación)

Previo al análisis de la materia de construcción (ampliación), referente a los trabajos de obra realizados en el predio ubicado en Avenida Año de Juárez número 157, Casa 22, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, es necesario señalar que durante un tercer reconocimiento de hechos en el predio objeto de investigación, realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de tres niveles de altura, en cuya área libre se observó una escalera exterior de reciente colocación así como la apertura de un acceso peatonal y un ventanal en la fachada del segundo nivel; la persona que atendió la diligencia señaló que se llevó a cabo el retiro de una escalera interior que conectaba el segundo piso con el primero, de igual manera en el segundo y tercer nivel se observaron trabajos de resane, así como materiales de acabados para la habilitación de una casa-habitación. Cabe señalar que al momento de la diligencia se observaron trabajadores realizando retiro y colocación de losetas así como montaje de mobiliario de cocina. Dicho lo anterior, en adelante se entenderá que los hechos denunciados no tienen relación con ampliación, sino con remodelación y modificación. -----

En conclusión, derivado del análisis de las documentales que obran en el expediente en el que se actúa, los trabajos de construcción (remodelación y modificación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, si bien no exceden la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir zonificación **H/4/40** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre), no contaron con Registro de Manifestación de Construcción, lo cual contraviene los artículos 47, 51 apartado I inciso B y 52 párrafos segundo y tercero del Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, que establecen que el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente, así como indicar en el plano o croquis, la edificación original y el área a modificar; asimismo, el propietario o poseedor debe colocar en la obra, en lugar visible y legible desde la vía pública, un letrero con el número de registro de la manifestación de construcción, datos generales de la obra, ubicación y vigencia de la misma. -----

En consecuencia de lo anterior corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación y modificación), imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

3.- En materia ambiental (emisiones sonoras y ruido por obra)

Del último reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en fecha 02 de marzo de 2022, se desprende que al momento de la diligencia, no se constataron emisiones sonoras relacionadas con actividades del establecimiento "ADVANTECH LOGISTICA"; ni ruido por obra. -----

Adicionalmente, a objeto de mejor proveer, en fecha 12 de julio de 2022 se realizó llamada telefónica a una de las personas denunciantes, en la que señaló que si bien existieron trabajos de remodelación en el predio de mérito, éstos habían concluido, por lo que el ruido por obra dejó de existir. Asimismo, en la misma fecha se realizó llamada telefónica a otra de las personas denunciantes, en la que manifestó que los hechos denunciados respecto a las emisiones sonoras derivadas de las actividades del establecimiento mercantil



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

investigado, habían cesado; por lo que al no contar con mayores elementos para la continuación de la presente investigación, se actualiza una imposibilidad material prevista en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

Cabe señalar que del 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 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. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, a los predios ubicados en Avenida Año de Juárez número 157, Casas 22 y 27, Colonia Granjas San Antonio, Alcaldía Iztapalapa, les aplica la zonificación **H/4/40** (Habitacional, 4 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre) donde el **uso de suelo para comercio al por mayor de artículos para oficina, así como imprenta y/o oficinas de consultoría, no se encuentran permitidos**.-----
2. De las constancias que obran en el expediente que actúa, se desprende que en el inmueble objeto de investigación, opera la razón social **"ADVENTECH LOGÍSTICA"**, con giro de comercializadora de productos de oficina, uso de suelo que no se encuentra permitido de conformidad con la zonificación aplicable del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa; por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, ejecutar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), imponer las medidas de seguridad y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
3. Referente a la materia de construcción (remodelación y modificación), del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constataron trabajos de obra consistentes en modificación de fachada principal y remodelaciones al interior, sin contar con Registro de Manifestación de Construcción, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de construcción (remodelación y modificación), imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
4. Por lo que respecta a la materia de ruido, de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, no se constataron emisiones sonoras de ningún tipo, aunado a lo anterior, mediante llamada telefónica, las personas denunciantes señalaron que las emisiones de ruido dejaron de presentarse, por lo que al no contar con mayores elementos para la continuación de la presente investigación, se actualiza una imposibilidad material prevista en el artículo 27 fracción VI de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----



GOBIERNO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EXPEDIENTE: PAOT-2019-4613-SOT-1692
y acumulado PAOT-2021-4053-SOT-879

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 y VI, 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, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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. -----