



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5550-SOT-1180  
y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 NOV 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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 PAOT-2021-5550-SOT-1180 y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186, relacionado con las denuncias presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 26 de octubre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), por los trabajos de obra y actividades de bar, en el predio ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 o Calle Unidad Nacional, Condominio 21 Casa 1, Colonia la Esperanza Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2021. -----

Con fecha 27 de octubre 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en materias de construcción (ampliación), desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), por los trabajos de obra y actividades de bar, en el predio ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 o Calle Unidad Nacional, Condominio 21 Casa 1, Colonia la Esperanza Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de noviembre de 2021. -----

### UBICACIÓN DE LOS HECHOS

De las constancias que obran en el expediente de mérito, se desprende que los hechos investigados corresponden al inmueble ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 o Calle Unidad Nacional, Condominio 23 Casa 1, Colonia la Esperanza Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa, por lo que en adelante se entenderá este domicilio como el sitio objeto de investigación. -----

Para la atención de las denuncias presentadas, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, se realizaron solicitudes de información y verificación a las autoridades competentes y se informó a las personas denunciantes sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del



Expediente: PAOT-2021-5550-SOT-1180  
y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186

Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I de su Reglamento. -----

## ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

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

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

### 1. En materia de construcción (ampliación)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/4/50 Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá). -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el predio objeto de investigación, se constató al interior de un conjunto habitacional, un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja se observa una ampliación. La persona que atiende la diligencia se niega a recibir el oficio PAOT-05-300/300-003816-2021 de fecha 09 de noviembre de 2021, y dar algún tipo de información referente al inmueble. -----

En ese sentido, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin embargo, como ya se refirió anteriormente, la persona que atendió la diligencia se negó a recibir dicho oficio, por lo que no se cuenta con desahogo de dicha persona. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3821-2021 de fecha 09 de noviembre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztapalapa, informar si respecto del inmueble cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de los trabajos de obra realizados, así como solicitar a la Dirección General Jurídica de esa Alcaldía, ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación de la preexistente). Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

En razón de lo anterior, se colige que los trabajos de construcción (ampliación) que se ejecutaron en el inmueble que nos ocupa, si bien no rebasan la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, es decir H/4/50/Z (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5550-SOT-1180  
y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186

vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), no contó 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 de ampliación; 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, imponer las medidas y sanciones procedentes y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

## **2. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (legal funcionamiento)**

Como ya ha sido mencionado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/50 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), donde de conformidad con la Tabla de Usos de Suelo la operación de **cantinas, bares y/o cervcerías se encuentra prohibido**. -----

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio objeto de investigación, se constató al interior de un conjunto habitacional, un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja se observa un establecimiento mercantil con giro de purificadora de agua. -----

Así mismo, en identidad de condiciones que en la materia de construcción, se giró oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden; sin embargo, como ya se refirió anteriormente, no se cuenta con desahogo de dicha persona. -----

Por otra parte, mediante oficio PAOT-05-300/300-3827-2021 de fecha 09 de noviembre de 2021, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si respecto del inmueble cuenta con las documentales que acrediten la legalidad de la operación de un bar, así como ejecutar visita de verificación en materia de construcción (ampliación de la preexistente), desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento). Sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

En conclusión, de las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que si bien el uso de suelo que se constató en el predio objeto de investigación no se relaciona con un bar, sino que se trata de una purificadora, ambos giros se encuentran prohibidos de conformidad con la Tabla de -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5550-SOT-1180  
y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186

Usos de Suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, lo cual se traduce en una franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano y de los artículos 31 fracción VII, 39 y 43 de

la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) al inmueble objeto de la denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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. Al predio ubicado en Avenida México Tulyehualco número 1577 o Calle Unidad Nacional, Condominio 23 Casa 1, Colonia la Esperanza Unidad Habitacional Mirasoles, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/4/50 Z** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del programa. Cuando se trate de vivienda mínima, el Programa Delegacional lo definirá), donde el **uso de suelo para cantinas, bares, cervecerías y/o purificadoras, se encuentra prohibido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató al interior de un conjunto habitacional, un inmueble de 4 niveles de altura, en cuya planta baja se observa una ampliación sin letrero de obra o Registro de Manifestación de Construcción y una purificadora de agua en operación. -----
3. De las documentales que obran en el expediente de mérito, se desprende que los trabajos de construcción (ampliación) en planta baja, si bien no exceden la zonificación establecida por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, no contó 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 (ampliación) e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponda y enviar a esta Subprocuraduría el resultado de su actuación. -----
4. El uso de suelo que se ejerce en el predio objeto de investigación, es decir purificadora de agua, no se encuentra permitido de conformidad con la Tabla de Usos de Suelos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento) al inmueble objeto de la





GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5550-SOT-1180  
y acumulado PAOT-2021-5576-SOT-1186

denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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

**SEGUNDO.-** Notifíquese 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 Lic. Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV