



Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

**16 DIC 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 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 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2020-3979-SOT-849, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 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, 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 construcción (obra nueva) en el inmueble ubicado en Calle Talleres Gráficos número 68, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 24 de septiembre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó visita de reconocimiento de hechos, 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, 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 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 19 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 antes las dependencias, Órganos Desconcentrados, Alcaldías y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, derivado de la Emergencia Sanitaria por Causas 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 (uso de suelo) y construcción (obra nueva) como es la Ley de Desarrollo Urbano y el Reglamento de Construcciones, ambas para la Ciudad de México. -----

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

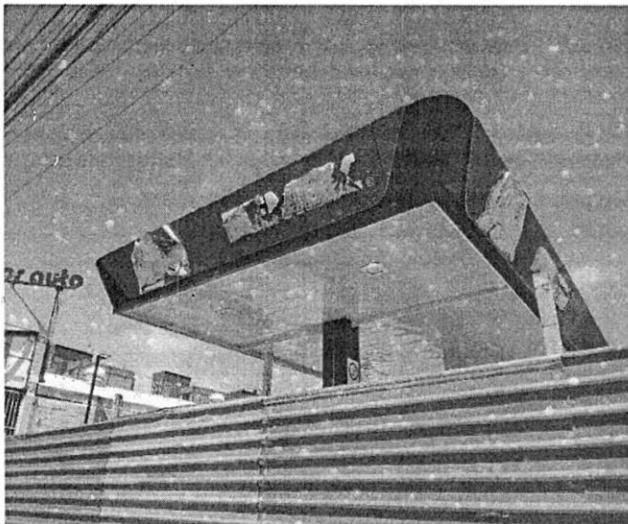
#### 1.- En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y construcción (obra nueva)

Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría en el inmueble ubicado en Calle Talleres Gráficos número 68, Colonia Agrícola Pantitlán, Alcaldía Iztacalco, se constató un predio delimitado con tapias metálicas y una barda de block de concreto, que al interior cuenta con 4 dispensarios de gasolina y/o diésel empaquetados con techumbre de estructura metálica, con denominativos de la marca "PEMEX"; adicionalmente se observa una construcción de 2 niveles. Asimismo

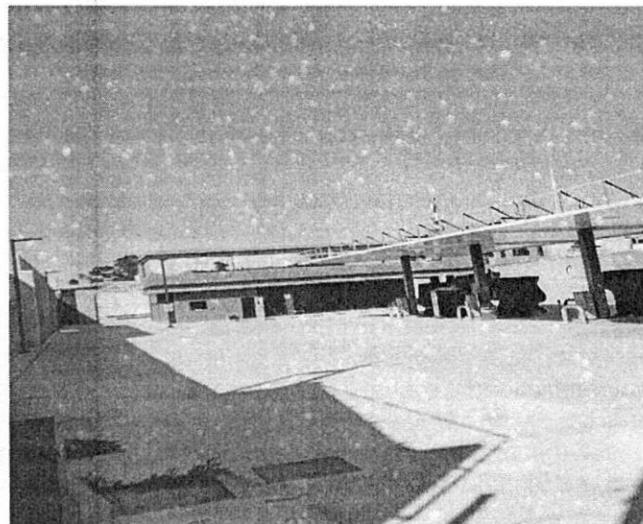


Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849

sobre los tapias se observa una lona con datos de la empresa responsable "Inmobiliaria Jiloflavy S.A de C.V", Certificado de Zonificación: 46213151CAAR20D, entre otras. Al momento de la diligencia no se constataron actividades de construcción ni trabajadores. -----



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de  
fecha 12 de octubre de 2022.



Fuente PAOT: Reconocimiento de hechos de  
fecha 03 de noviembre de 2021.

Aunado a lo anterior, de las imágenes disponibles en el programa Google Maps utilizando la herramienta Street View, se constató que de octubre de 2008 a enero de 2017 existe una Estación de Gas carburante en el predio objeto de denuncia, y de octubre de 2018 a septiembre de 2019 se observó que han realizado trabajos de remodelación, consistentes en la habilitación de una techumbre de armaduras metálicas y una reja metálica cubierta con hules plásticos delimitando todo el predio; posteriormente, de abril de 2021 a junio de 2022, se observa la habilitación de una gasolinera con 4 dispensarios de gasolina y/o diésel con techumbre de estructura metálica, que al fondo cuenta con un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción. -----

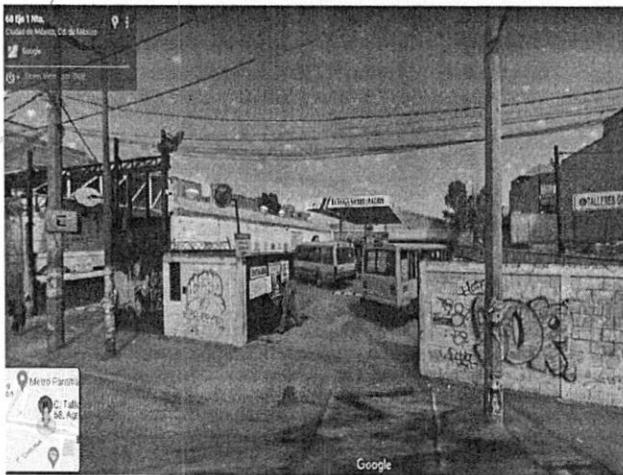


Imagen de fecha de octubre de 2008  
Fuente: Imagen obtenida de vista satelital de Google Maps

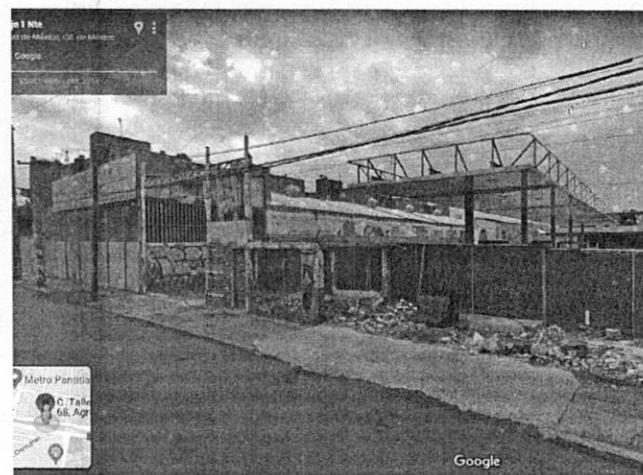


Imagen de fecha de octubre de 2018  
Fuente: Imagen obtenida de vista satelital de Google Maps



Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849



Imagen de fecha de septiembre de 2019

Fuente: Imagen obtenida de vista satelital de Google Maps



Imagen de fecha de junio de 2022

Fuente: Imagen obtenida de vista satelital de Google Maps

Al respecto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco, al predio objeto de denuncia le corresponde la zonificación directa HM/3/20/MB (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de altura, 20% mínimo de área libre, densidad muy baja: una vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación sobre Vialidad: Xochimilco (1 Norte) Talleres Gráficos, tramo W-X de Río Churubusco (eje 4 oriente) a calle 7, que le concede la zonificación HM/5/20/Z [Habitacional Mixto, 5 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z (lo que indique la zonificación del programa)], donde el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia se encuentra prohibido.

No obstante lo anterior, de las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco mediante oficio AIZT/DGODU/2179/2021, se tiene conocimiento que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México emitió lo siguiente:

- Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos folio de ingreso 38566, folio CE600340/2004, expedido el 9 de julio de 2004, donde se convalidan los derechos legítimamente adquiridos para el uso de suelo para industria en una superficie ocupada por el uso de 2,132 m<sup>2</sup>.
- Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o las Normas Generales de Ordenación, oficio SEDUVI/DGDU/990/2016 de fecha 12 de diciembre de 2016, en el que se determinó procedente el uso para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie de 710.39 m<sup>2</sup>, toda vez que el uso solicitado se encuentra permitido en la zonificación industria del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztacalco y se constató la existencia del Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos para dicho uso.
- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62341-151CAAR1717 de fecha 13 de septiembre de 2017, en el que se certificó como permitido el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie a ocupar de 710.39 m<sup>2</sup>, de conformidad con el Dictamen de Aplicación de la Normatividad de Uso del Suelo o las Normas Generales de Ordenación oficio SEDUVI/DGDU/990/2016.

En razón de lo anterior, si bien es cierto que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco el uso de suelo para la venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia se encuentra prohibido en la zonificación aplicable, también lo es que la Secretaría de Desarrollo Urbano y



Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849

Vivienda de la Ciudad de México dictaminó procedente el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie a ocupar de 710.39 m<sup>2</sup>, lo cual quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62341-151CAAR1717. -----

Adicionalmente, de las documentales proporcionadas por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco se cuenta, entre otras, con las siguientes: -----

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo C, número de folio FIZT-0002-17, RIZTC-0002-17 vigente del 02 de agosto de 2017 al 02 de agosto de 2019, para una estación de servicio (venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia), con 565.28 m<sup>2</sup> de superficie de desplante, 798.78 m<sup>2</sup> de superficie total por construir, 1,566.72 m<sup>2</sup> (73.48%) de área libre y 1 nivel de construcción. -----
- Oficio ASEA/UGSIVC/DGGC/3463/2017 de fecha 08 de marzo de 2017, relacionado con la Autorización de Impacto Ambiental emitida por la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, para la realización del proyecto "Estación de Servicio Urbana denominada Estación de Servicios Pantitlán S.A de C.V.". -----
- Oficio folio AIZT/DGODU/1624/2019 emitido por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, a través del cual solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos, instrumentar juicio de Lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, toda vez que de la revisión técnica a la Manifestación de Construcción folio RIZTC-0002-17 identificó diversas irregularidades que fueron informadas a la empresa propietaria y no fueron subsanadas. -----
- Mediante oficio SEDUVI/DGCAU/1444/2019 la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó contar con Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos; sin embargo no cuenta con antecedente de Dictamen de Estudio de Impacto Urbano para el predio de referencia. -----

De lo anterior se desprende que, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México dictaminó procedente el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie a ocupar de 710.39 m<sup>2</sup>; sin embargo, el Registro de Manifestación de Construcción presentado ante la Alcaldía para 798.78 m<sup>2</sup> de superficie total por construir, 1,566.72 m<sup>2</sup> (73.48%) de área libre y 1 nivel de construcción no cumple con la superficie total de construcción establecida en el Certificado, toda vez que rebasa la superficie máxima de construcción permitida; asimismo de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta Entidad, se constató un inmueble de dos niveles de altura, es decir, 1 nivel adicional a lo asentado en el Registro. -----

Adicionalmente, mediante oficio DGODU/1204/2017 la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó a la empresa propietaria del predio, todas y cada una de las irregularidades detectadas en el registro de manifestación de construcción, mismas que no fueron subsanadas, por lo cual se solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar juicio de Lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, por lo que corresponde esa Dirección, informar el estado que guarda el Juicio de Lesividad en contra del Registro de Manifestación de Construcción folio RIZTC-0002-17, así como, enviar a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-3288-2021. -----

Por otra parte, el artículo 86 inciso B fracción I del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo para la obtención de la autorización, la licencia o el registro de manifestación de construcción en estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diésel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo. -----



Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849

En este sentido, a petición de esta Entidad, mediante oficio SEDUVI/DGPU/DGU/1260/2021 de fecha 30 de septiembre de 2021, la Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó no contar con antecedente de emisión de Dictamen de Impacto Urbano para el predio de referencia. -----

Ahora bien, mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1847/2021 la Dirección Ejecutiva de Verificación del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó haber realizado procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano, ejecutado el 24 de enero de 2020; respecto al cual emitió resolución administrativa con fecha 18 de marzo de 2020, en la que determinó imponer sanciones, entre ellas la clausura total del inmueble; sin embargo, existe juicio de nulidad promovido en contra de dicha resolución, el cual se encuentra subjudice: -----

En este sentido, corresponde a esa Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar a esta Entidad el estado que guarda el Juicio de Nulidad promovido en contra de la resolución administrativa de fecha 18 de marzo de 2020. -----

Aunado a lo anterior, a petición de esta Entidad, mediante oficio ASEAU/SIVI/DGSIVC-AL/3502/2022, de fecha 01 de agosto de 2022, la Dirección General de Supervisión y Vigilancia Comercial de la Agencia Nacional de Seguridad Industrial y de Protección al Medio Ambiente del Sector Hidrocarburos, informó que instrumentará visita de inspección al predio de referencia e informará a esta Subprocuraduría el resultado de la misma y las medidas que en su caso se interpongan. -----

Por otra parte la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, realizó Opinión Técnica de Riesgo, informando lo siguiente: -----

"(...)

#### CONCLUSIONES

(...) *Derivado de la revisión, de las condiciones actuales, de las características de los materiales constructivos de los tres cuerpos y de las distancias entre la edificaciones colindantes en sus cuatro puntos cardinales, solo se desprende que la colindancia en su lado norte con la casa habitación marcada con el número 16 de la Privada de Guadalupe Victoria, puede presentar daños estructurales por un asentamiento diferencial de su estructura (...)*

#### **POR LO ANTERIOR ESTA DIRECCIÓN GENERAL DE GOBIERNO Y DE GESTIÓN INTEGRAL DE RIESGOS Y DE PROTECCIÓN CIVIL DETERMINA:**

- *Deberán realizar las colindancias un proceso de monitoreo geométrico de nivelación topográfico en el cual se determine si las estructuras de las casas habitación presenta o sigue presentando movimientos verticales de asentamiento*

*(...)"*

En razón de lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar a esta Entidad las acciones ejecutadas o procedimientos iniciados en materia de riesgo; así como, evaluar las condiciones actuales de los inmuebles colindantes y de ser el caso ejecutar las acciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -

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



Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849

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. Durante las visitas de reconocimiento de hechos realizadas por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio delimitado con tapiales metálicos y una barda de block de concreto, que al interior cuenta con 4 dispensarios de gasolina y/o diésel empaquetados con techumbre de estructura metálica, con denominativos de la marca "PEMEX"; adicionalmente se observa una construcción de 2 niveles sin que al momento de las diligencias se constataran actividades de construcción ni trabajadores. -----
2. Del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta Entidad, se constató que desde octubre de 2008 existe una Estación de Gas carburante en el predio objeto de denuncia, misma que fue remodelada para la habilitación de una gasolinera con 4 dispensarios de gasolina y/o diésel con techumbre de estructura metálica y un inmueble de 2 niveles de altura de reciente construcción. -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco el uso de suelo para la venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia se encuentra prohibido en la zonificación aplicable; sin embargo la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México dictaminó procedente el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie a ocupar de 710.39 m<sup>2</sup>, lo cual quedó asentado en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 62341-151CAAR1717. -----
4. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, cuenta con Registro de Manifestación de Construcción folio RIZTC-0002-17, para 798.78 m<sup>2</sup> de superficie total por construir y 1 nivel de altura, trámited al amparo del Certificado de Zonificación de Usos del Suelo, folio 62341-151CAAR1717 en el que se permite el uso de suelo para venta de gasolina y diésel con tienda de conveniencia en una superficie a ocupar de 710.39 m<sup>2</sup>; sin embargo la superficie total de construcción asentada en el Registro de Manifestación de Construcción, rebasa en 88.39 m<sup>2</sup>, la permitida por el certificado; asimismo de la visita de reconocimiento de hechos realizada por personal adscrito a esta entidad, se constató un inmueble de dos niveles de altura, es decir, 1 nivel adicional a lo asentado en el registro. -----
5. La Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Alcaldía Iztacalco, informó a la empresa propietaria del predio, todas y cada una de las irregularidades detectadas en el Registro de Manifestación de Construcción, mismas que no fueron subsanadas, por lo cual solicitó a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía, instrumentar juicio de Lesividad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, por lo que corresponde esa Dirección, informar el estado que guarda el Juicio de Lesividad en contra del Registro de Manifestación de Construcción folio RIZTC-0002-17, así como, enviar a esta Entidad el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio PAOT-05-300/300-3288-2021. -----
6. La Dirección General de Política Urbanística de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informó no contar con antecedente de emisión de Dictamen de Impacto Urbano ni registro alguno para el predio de referencia. -----
7. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Legales del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México informar a esta Entidad el estado que guarda el Juicio de Nulidad promovido en contra de la resolución administrativa de fecha 18 de marzo de 2020. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO

SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**Expediente: PAOT-2020-3979-SOT-849**

8. Corresponde a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco, informar a esta Entidad las acciones ejecutadas o procedimientos iniciados en materia de riesgo; así como, evaluar las condiciones actuales de los inmuebles colindantes y de ser el caso ejecute las acciones procedentes a efectos de evitar riesgos y/o daños a las personas y sus bienes. -----

La presente resolución, únicamente se circscribe 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 del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

**SEGUNDO.** - Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y a la Dirección General de Gobierno y de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Alcaldía Iztacalco y a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos y Legales del 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. -----

IGP/RMGG/EMHV