



EXPEDIENTE: PAOT-2020-3101-SOT-681

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

07 ABR 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, XI y XIX, 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-2020-3101-SOT-681, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:-----

ANTECEDENTES

Con fecha 01 de octubre de 2020, 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), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (olores, partículas vertimiento de sustancias al drenaje) por las actividades de fábrica de sillas metálicas, en el predio ubicado en calle Joaquín Tlausell manzana 90, lote 17, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de abril de 2021.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron reconocimientos de hechos, se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracciones I y VII, 24, 25 fracciones 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 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 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 procedimientos administrativos, trámites y servicios de la administración pública y alcaldías de la Ciudad de México. -

ANÁLISIS Y VALORACIÓN DE LAS PRUEBAS Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (funcionamiento) y ambiental (olores, partículas vertimiento



de sustancias al drenaje) como es la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, todas para la Ciudad de México, y 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) y establecimiento mercantil (funcionamiento)

Durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Joaquín Tlausell manzana 90, lote 17, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa, se observó un inmueble con características de nave industrial, en la que se detectó actividad al interior, vehículos, cajas de cartón y ruido sin poder precisar el proceso productivo. De igual forma se observaron a dos personas quienes refirieron trabajar en la fábrica, mismos que se encontraban cubiertos de polvo o pintura negra; es importante destacar que en ninguna de las diligencias se percibieron olores, ni emisiones de partículas, ni vertimiento de sustancias al drenaje ya que no existen coladeras frente a dicha fábrica. -----



Fuente: reconocimiento de hechos del 15/04/21

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, al predio de mérito le aplica con la zonificación **E/3/40** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Así como la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión, así como producción de hule y plástico **no se encuentra permitido en ambas zonificaciones**.-----

A fin de allegarse de mayor información, mediante oficios PAOT-05-300/300-363-2021 y su reiterativo PAOT-05-300/300-412-2021, esta Subprocuraduría solicitó a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar la zonificación que le corresponde al predio investigado, si el uso de suelo para fabricación de sillas tubulares, está permitido, así como si emitió algún Certificado de Uso de Suelo en cualquiera de sus modalidades, donde se acredite el uso de suelo



para fábrica de sillas tubulares, en su caso, remitir copias certificadas de los mismos, y si ha expedido Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos, en caso afirmativo, remitiera copia certificada del mismo, en el que se asiente la actividad y superficie de operación para el cual fue emitido. -----

Al respecto mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/1708/2021, recibido el 27 de julio de 2021, dicha Secretaría, a través de la Dirección de Registro de Planes y Programas, informó que **no cuenta con antecedentes registrales de Certificado de Acreditación de Uso el Suelo por Derechos Adquiridos, ni certificado que acredite el uso de suelo de producción de muebles principalmente metálicos**. Resulta importante resaltar que del análisis del oficio en comento, se desprende que **la actividad que se lleva a cabo en el inmueble investigado incumple el uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa**. -----

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 éstos cuentan con normatividad específica.											
Clasificación de Usos del Suelo											
Procs				H	HC	HIM	CB	I	E	E.A	AV
				Habitacional	Habitacional con Comercio en Planta Baja	Habitacional Mixto	Centro de Barrio	Industria	Equipamiento	Espacios Abiertos	Áreas Verdes
	Procs	Producción de artículos y bienes a base de minerales no metálicos	Producción de artículos cerámicos no estructurales (artículos domésticos y ornamentales de barro, loza y porcelana).								
			Producción de artículos de vidrio (artículos domésticos y ornamentales).								
	Procs	Industria metalmecánica	Productos de otros bienes a base de minerales no metálicos.								
			Producción de estructuras metálicas, tanques y calderas.								
	Procs	Industria metalmecánica	Producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión.								

Fuente: PDDUIztapalapa

Esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al C. Encargado, Propietario y/o Representante Legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden y presentara las documentales que acreditaran la legalidad de las actividades de fábrica de sillas tubulares. Al respecto, mediante escritos presentados en fecha 28 de abril y 27 de mayo de 2021, una persona que se ostentó como arrendataria del inmueble denunciado, realizó diversas manifestaciones y presentó copia simple de contrato de arrendamiento. De las documentales que obran en el expediente que nos ocupa no se desprende documental alguna que avalen el legal funcionamiento ni el uso de suelo para la operación de una fábrica de sillas metálicas. -----



Aunado a lo anterior, se solicitó a la **Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa**, mediante oficios PAOT-05-300/300-360-2021 y su reiterativo PAOT-05-300/300-413-2021, informar si para el inmueble objeto de denuncia cuenta con los Avisos ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite y en caso de contar con dicho aviso, instrumentar las acciones legales correspondientes para dejarlo sin efectos, en términos del artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, a lo que mediante oficios SVR/437/2021 recibido el 23 de junio de 2021 y oficio SVR/594/2020 recibido en la misma fecha, la Dirección General Jurídica, a través de la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Iztapalapa, informó que al no contar con antecedentes registrales, ordenó visita de verificación al inmueble investigado. -----

Asimismo, mediante oficios PAOT-05-300/300-361-2021 y su reiterativo PAOT-05-300/300-414-2021, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano al inmueble objeto de denuncia, toda vez que los usos de suelo para producción de muebles principalmente metálicos, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión, así como producción de hule y plástico no se encuentra permitido en ambas zonificaciones. Al respecto, mediante oficios INVEACDMX/DG/DEVA/824/2021 e INVEACDMX/DG/DEVA/1122/2021, recibidos el 25 de mayo y 15 de julio del 2021, la Dirección Ejecutiva de Verificación Administrativa de ese Instituto informó que en fecha 12 de mayo de 2021, Personal Especializado inicio procedimiento de verificación, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación. -----

En conclusión, del estudio de las constancias que integran el expediente de mérito, se desprende que la actividad que se lleva a cabo en el inmueble investigado (fábrica de sillas tubulares) incumple el uso de suelo que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa; así mismo no cuenta con Certificado en ninguna de sus modalidades, ni con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). -

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Sustanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa, substanciar el procedimiento administrativo instrumentado el día 12 de mayo de 2021; imponiendo las medidas y sanciones procedentes, enviando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones.-----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil ordenada por la Subdirección de Verificación y Reglamentos de esa Alcaldía, lo cual fue informado mediante oficios SVR/437/2021 recibido el 23 de junio de 2021 y oficio SVR/594/2020 recibido en la misma fecha. -----

2.- Ambiental (olores, partículas y vertimiento de sustancias al drenaje) -----

Durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en las inmediaciones del predio ubicado en calle Joaquín Tlausell manzana 90, lote 17, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa, no se constataron la generación de olores, partículas, ni vertimiento de sustancias al drenaje. -----



No obstante lo anterior, mediante oficios PAOT-05-300/300-362-2021 y su reiterativo PAOT-05-300/300-415-2021, se solicitó a la Dirección de Verificación de Conexiones en Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, instrumentar las acciones de inspección (revisión y muestreo) de la conexión a la red de drenaje o alcantarillado del predio investigado, a efecto de identificar si las descargas se encuentran dentro de los límites máximos permitidos de contaminantes, a lo que mediante oficios GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVA-SV-133339/DGSU/2021, GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVA-SV-13342/DGSU/2021 y GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVA-SV-20832/DGSU/2021, dicha Dirección informó que llevó a cabo diversas visitas de inspección al inmueble de mérito, en razón de que en cada intento hubo oposición por parte del establecimiento para permitir llevar a cabo las diligencias; razón por la que remitió el expediente generado al área jurídica de esa Entidad.-----

Cabe señalar que durante el proceso de investigación, la persona denunciante envió vía correo electrónico diversas fotografías en las que se observó a tres personas realizando alguna revisión al alcantarillado ubicado frente al inmueble en investigación. -----

En conclusión, corresponde a la Dirección de Verificación de Conexiones en las Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, ejecutar nueva visita de verificación, y en su caso imponer las sanciones administrativas que considere procedentes, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1. Durante los diversos reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en calle Joaquín Tlausell manzana 90, lote 17, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa, se observó un inmueble con características de nave industrial, en la que se detectó actividad al interior, vehículos, cajas de cartón y ruido sin poder precisar el proceso productivo. De igual forma se observaron a dos personas quienes refirieron trabajar en la fábrica, mismos que se encontraban cubiertos de polvo o pintura negra; no se percibieron olores, ni emisiones de partículas, ni vertimiento de sustancias al drenaje. -----
2. Al predio investigado, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación **E/3/40** (Equipamiento, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre). Así como la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), **donde el uso de suelo para producción de muebles principalmente metálicos**, enseres domésticos e instrumentos profesionales, técnicos y de precisión, así como producción de hule y plástico **no se encuentra permitido**. -----



3. La persona denunciada no presentó documental alguna que acredite la legalidad del establecimiento mercantil con giro de fábrica de sillas metálicas. -----
4. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección de Registro de Planes y Programas informó que **no cuenta con antecedentes registrales de Certificado de Acreditación de Uso el Suelo por Derechos Adquiridos, ni certificado que acredite el uso de suelo de producción de muebles principalmente metálicos** en el predio ubicado en calle Joaquín Tlausell manzana 90, lote 17, Colonia Santa Martha Acatitla, Alcaldía Iztapalapa. -----
5. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Substanciación y Calificación del Instituto de Verificación Administrativa, substanciar el procedimiento administrativo instrumentado el día 12 de mayo de 2021; a efecto de que se cumpla con el uso de suelo aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa para el predio de interés, imponiendo las medidas y sanciones procedentes, remitiendo a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. Mediante oficios SVR/437/2021 y oficio SVR/594/2020 recibidos en esta Entidad el 23 de junio de 2021, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, a través de la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Alcaldía Iztapalapa, informó que al **no contar con antecedentes registrales de Avisos ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite**, ordenó visita de verificación al inmueble investigado; por lo que corresponde a dicha Dirección General, enviar a esta Entidad el resultado de la visita de verificación en materia de establecimiento mercantil, o en su caso substanciar el procedimiento administrativo, imponiendo las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponda, así como remitir copia de la resolución administrativa dictada al efecto.-----
7. Mediante oficios GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVA-SV-133339/DGSU/2021 y GCDMX-SEDEMA-SACMEX-CG-DVA-SV-13342/DGSU/2021, la Dirección de Verificación de Conexiones en las Alcaldías del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informó la imposibilidad para ejecutar las visitas de inspección al inmueble de mérito por oposición; por lo que corresponde a dicha Dirección, llevar a cabo nueva visita de inspección, o en su caso imponer las sanciones administrativas que considere procedentes, así como enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

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. -----

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 la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, Sistema de Aguas y a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa, ambos de la Ciudad de México.-----

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.-----

LGP/MB