



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

15 OCT 2015

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y VI, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2015-216-SOT-57, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo Descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

En fecha 17 de enero de 2015, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales, denunció ante esta Institución "(...) *el inmueble (...) ACTUALMENTE SE USA COMO UNA ESCUELA DE ODONTOLOGÍA (...) NO CUENTA CON ESTACIONAMIENTOS Y HACEN RUIDO Y GOLPETEO CON MARTILLO EN LA MAÑANA TARDE Y NOCHE Y EN DÍAS NO LABORABLES COMO LOS SÁBADOS Y DOMINGOS (...)*"; hechos que se ubican en calle Sur 77-A, número 214, Colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa. -----

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante Acuerdo de fecha 17 de febrero de 2015, admitió a trámite la denuncia presentada respecto de presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (emisiones de ruido) por el funcionamiento de oficinas de las empresas denominadas "VCRNET, S.A. de C.V.", con giro de comercialización de equipo de cómputo y servicio de instalación de redes; "Ofserv digital, S.A. de C.V.", con giro de compraventa de computadoras y accesorios; "SYTI, Seguridad y tecnología inteligente", con giro de instalación de sistemas de seguridad; Agencia de viajes y Escuela de odontología "Odontología Integral Especializada" que operan en el inmueble ubicado en calle Sur 77-A, número 214, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa. Dicho acuerdo se notificó en fecha 11 de septiembre de 2015 mediante cédula.-----

En atención a lo instruido en el numeral **QUINTO** del Acuerdo referido en el párrafo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó los reconocimientos de hechos denunciados, levantando las respectivas Actas Circunstanciadas, en donde se hizo constar lo siguiente: -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso.
Cot Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0760, ext. 13011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

Reconocimiento de hechos de fecha 27 de enero de 2015: "(...) Se observa un inmueble de dos niveles de aproximadamente 10 m de frente (...) presenta un zaguán metálico color azul en el primer nivel, en el segundo nivel tiene un ventanal con marcos de aluminio (...) Sobre el zaguán se encuentra una lona en la que se lee "Odontología Integral Especializada, citas 55399349" (...) desde la vía pública se puede observar un área de recepción, una pantalla colocada en la pared, una mesa infantil, un librero y tres sillones; (...) somos atendidos por una persona del sexo masculino quien dijo ser el Doctor Román Villavicencio y ser uno de los responsables del consultorio comentando que no existe una escuela de odontología en el sitio ya que el espacio que renta tiene autorizado el uso de consultorio dental (...) la persona que nos atiende nos comenta que en el predio hay más giros comerciales y él no es el único en todo el inmueble (...) [otra persona] (...) tiene una agencia de viajes (...) asimismo comenta que en el inmueble hay varias oficinas con distintos giros, tales como la venta de instrumentos médicos, equipo de seguridad y equipo de cómputo (...).-----"

Reconocimiento de hechos de fecha 01 de julio de 2015: "(...) Se observa un inmueble de dos niveles, en la planta baja se encuentra una puerta de vidrio con un letrero que refiere "Dentalic" Odontología integral especializada. Al respecto, nos atiende el (...) encargado y nos aclara que no es una escuela de odontología sino un Consultorio dental, asimismo refiere que el INEVA y la Delegación acudieron a realizar verificación al inmueble, destacando que el INVEA le notificó resolución en el que no impuso sanción alguna al consultorio. Posteriormente procedimos a tocar los timbres a fin de notificar los oficios a las oficinas y agencia de viajes, sin embargo nadie atendió la visita y el llamado, pues es de señalar que en el segundo piso se observa desocupado, y no se perciben emisiones sonoras (...).-----"

Requerimiento y otorgamiento de garantía de audiencia al responsable

Se giraron los oficios PAOT-05-300/310-515-2015, PAOT-05-300/310-516-2015, PAOT-05-300/310-517-2015 y PAOT-05-300/310-519-2015, de fecha 01 de julio de 2015, dirigidos a los representantes de las empresas "OFSEV DIGITAL, S.A. DE C.V.", "VCRNET, S.A. DE C.V.", la Agencia de Viajes y "SYTI, SEGURIDAD Y TECNOLOGÍA INTELIGENTE", respectivamente, para que aportasen pruebas y se manifestaran respecto de los hechos denunciados. Sin embargo, como consta en acta circunstanciada de fecha 01 de julio de 2015, no procedió su notificación, ya que dichos establecimientos se encontraron desocupados.-----"

Por otra parte, se giró el oficio PAOT-05-300/310-518-2015, de fecha 01 de julio de 2015, dirigido a la Escuela de Odontología "Odontología Integral Especializada", notificado mediante cédula de misma fecha. Al respecto, mediante escrito de fecha 08 de julio de 2015, el encargado manifestó que en el inmueble no existe una escuela de odontología, sino un consultorio dental. Adicionalmente, presentó ante esta Procuraduría las siguientes documentales en copia simple: -----"



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780 ext. 13011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

- Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 36727-182MOMA10, de fecha 12 de julio de 2010.-----
- Aviso ante el SIAPEM, folio IZTAVREG2015-03-2300139464, de fecha 20 de marzo de 2015.---

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: -----

A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Sistema de Información Geográfica sito: <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvif>). De la consulta efectuada se constató que al predio le aplica la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para oficinas, agencia de viajes y escuela de odontología en la totalidad del inmueble se encuentra prohibido, y para consultorio dental se encuentra permitido**, de conformidad con en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. Cuenta con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 36727-182MOMA10, de fecha 12 de julio de 2010, el cual **certifica que el uso de suelo para consultorio dental se encuentra permitido**.-----

A la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal (of. PAOT-05-300/300-0991-2015, de fecha 24 de febrero de 2015) Visita de Verificación Administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo). Mediante oficio INVEADF/DVMAC/1648/2014, de fecha 13 de marzo de 2015, la Dirección de Verificación de las Materias del Ámbito Central de ese Instituto, informó que en fecha 06 de marzo de 2015, se ejecutó la orden de visita número INVEADF/OV/DUYUS/443/2015, cuyas constancias fueron remitidas a la Dirección de Substanciación para su legal calificación.-----

A la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Iztapalapa.- (of. PAOT-05-300/300-0992-2015, de fecha 24 de febrero de 2015). Declaración de apertura, Licencia de funcionamiento, y/o aviso antes el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM) para las empresas denominadas "VCRNET, S.A. de C.V.", con giro de comercialización de equipo de cómputo y servicio de instalación de redes; "Ofserv digital, S.A. de C.V.", con giro de compraventa de computadoras y accesorios; "SYTI, Seguridad y tecnología inteligente", con giro de instalación de sistemas de seguridad; Agencia de viajes y Escuela de odontología "Odontología Integral Especializada".-----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paotl.mx

T. 5285 0760, ext. 13011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

Mediante oficio DJ/0586/2015, de fecha 23 de abril de 2015, esa Dirección General informó que en fecha 23 de marzo de 2015, ejecutó visita de verificación CVR/VV/EM/0265/2015, al establecimiento mercantil con giro de agencia de viajes, cuyo procedimiento se encuentra en sustanciación. -----

Mediante oficio DJ/0589/2015, de fecha 23 de abril de 2015, esa Dirección General informó que en fecha 20 de marzo de 2015, ejecutó visita de verificación CVR/VV/EM/0263/2015, al establecimiento mercantil con giro de consultorio dental, cuyo procedimiento se encuentra en sustanciación. -----

Mediante oficio DJ/0591/2015, de fecha 23 de abril de 2015, esa Dirección General informó que no se ejecutó visita de verificación alguna, toda vez que no se encuentra ningún establecimiento mercantil con la denominación "VCRNET, S.A. DE C.V." en el inmueble referido.-----

Informe a la persona denunciante

Mediante oficio PAOT-05-300/310-205-2015 de fecha 23 de febrero de 2015, esta Subprocuraduría informó a la persona denunciante sobre las diligencias practicadas hasta ese momento. Dicho oficio fue notificado en fecha 11 de septiembre de 2015 mediante cédula. -----

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, y 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 del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. -----

Los hechos denunciados se refieren presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), ambiental (emisiones de ruido) por el funcionamiento de oficinas de las empresas denominadas "VCRNET, S.A. de C.V.", con giro de comercialización de equipo de cómputo y servicio de instalación de redes; "Ofserv digital, S.A. de C.V.", con giro de compraventa de computadoras y accesorios; "SYTI, Seguridad y tecnología inteligente", con giro de instalación de sistemas de seguridad; Agencia de viajes y Escuela de odontología "Odontología Integral Especializada" que operan en el inmueble ubicado en calle Sur 77-A, número 214, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa.- No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, como consta en acta circunstanciada de reconocimiento de hechos de fecha 01 de julio de 2015, se constató que la agencia de viajes y las oficinas de las empresas "VCRNET, S.A. de C.V.", con giro de comercialización de equipo de cómputo y servicio de instalación de redes; "Ofserv digital, S.A. de C.V.", con giro de



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202 5º Piso
Cdi Roma Sur, De Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5285 0780 ext. 13011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

compraventa de computadoras y accesorios; "SYTI, Seguridad y tecnología inteligente", con giro de instalación de sistemas de seguridad, que ocupaban el inmueble en comento se encontraban desocupadas, por lo que los hechos motivo de denuncia dejaron de presentarse. -----

Desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente dispone en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer **las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial** y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal. -----

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento establecen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la **planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial** de una Delegación del Distrito Federal. -----

El artículo 43 de la citada Ley prevé que **las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano**. -----

Ahora bien, de acuerdo a lo establecido en los artículo 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida, 18 y 19 fracción II de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del **Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano**, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de **desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal**, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal. -----

Por otro lado, el artículo 92 párrafo segundo de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y 125 fracción III de su Reglamento prevén que el **Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico**, es el documento en el que se hace constar si el aprovechamiento solicitado por el usuario es permitido o prohibido, conforme a lo que disponen los Programas vigentes en materia de uso del suelo y normas de ordenación para un predio determinado, o para aquel predio al que se le hubiera autorizado modificación al Programa Delegacional vigente, cambio de uso del suelo o delimitación de zona. -----



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del. Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13011



CDMX
CIUDAD DE MÉXICO

Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

Para el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio objeto de denuncia le aplica la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), el uso de suelo para clínica dental se encuentra permitido. Cuenta con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 36727-182MOMA10, de fecha 12 de julio de 2010, permitiendo el aprovechamiento de uso de suelo para consultorio dental.-----

Al respecto, derivado de los reconocimientos de hechos, se constató la existencia y funcionamiento de una clínica dental.-----

No obstante, no se conoce la superficie de funcionamiento de dicho establecimiento, por lo que corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al Consultorio Dental "Odontología Integral Especializada" ubicado en el predio de referencia, y determinar si cumple con la superficie en la que desarrolla sus actividades; en su caso, imponer las medidas cautelares correspondientes e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----

Resultado de la Investigación

1. Al predio ubicado en calle Sur 77-A, número 214, colonia Sinatel, Delegación Iztapalapa, le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde **el uso de suelo para oficinas, agencia de viajes y escuela de odontología en la totalidad del inmueble se encuentra prohibido**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa. Cuenta con Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 36727-182MOMA10, de fecha 12 de julio de 2010, el cual certifica que le aplica la **Norma de Ordenación Particular referente al "Comercio y Servicios Básicos en colonias con zonificación H(Habitacional)"**, permitiendo el comercio y los servicios básicos en planta baja en un área máxima de 40.00m² por lote, donde el uso de suelo para **CONSULTORIO DENTAL** se encuentra **Permitido**.-----
2. Durante el primer reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató el funcionamiento de oficinas de distintos giros comerciales, de los cuales únicamente continúa operando el Consultorio Dental denominado "Odontología Integral Especializada", ubicado en planta baja, sin conocer su superficie.-----
3. Por lo anterior, corresponde a la Coordinación de Verificación Administrativa del Instituto Verificación Administrativa del Distrito Federal, instrumentar visita de verificación en materia



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5° Piso,
Col. Roma Sur Del Cuauhtémoc
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13011



Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Expediente: PAOT-2015-216-SOT-57

de desarrollo urbano (uso de suelo) al Consultorio Dental "Odontología Integral Especializada", determinar si cumple con la superficie en la que desarrolla sus actividades (40 m²), de conformidad con lo señalado en el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Específico, folio 36727-182MOMA10, de fecha 12 de julio de 2010; en su caso, imponer las medidas cautelares correspondientes, e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-

4. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Procuraduría, no se percibieron emisiones sonoras al ambiente.-----

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 en 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 del Distrito Federal. -----

SEGUNDO.- Notifíquese la presente Resolución a la Coordinación de Verificación Administrativa, del Instituto de Verificación Administrativa del Distrito Federal para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----

TERCERO.-Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. -----

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. -----

Así lo proveyó y firma por duplicado el Licenciado Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

EMG/GP/XGJA



Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del D.F.
Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial

Medellín 202, 5º Piso,
Col. Roma Sur, Del Cuauhtémoc,
C.P. 06700, México, D.F.
paot.mx

T. 5265 0780, ext. 13011

