



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 27 MAY 2022

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 1, 2, 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-2021-AO-19-SOT-12, relacionado con la investigación de oficio tramitada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 12 de marzo de 2021, la Titular de esta Procuraduría determinó que correspondería a la Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial la realización de las acciones, diligencias y trámites correspondientes a la investigación de oficio, respecto a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (disposición de residuos de manejo especial), por la operación del establecimiento mercantil con giro de venta de materiales de construcción que opera en el predio ubicado en calle Buenavista número 13, Colonia Pueblo Nuevo Bajo, Alcaldía Magdalena Contreras; radicándose la investigación mediante Acuerdo de fecha 07 de mayo de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, IV Bis, V, VII, VIII y IX y 25 Bis de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, y 90 de su Reglamento.

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, 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), establecimiento mercantil y ambiental (disposición de residuos de manejo especial), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento, Ley



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

Ambiental de Protección a la Tierra y la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013, todas para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

**1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil**

De la consulta realizada al SIG-SEDUVI, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja es decir 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> del terreno), donde el uso de suelo para venta de materiales de la construcción y disposición de residuos sólidos de manejo especial, se encuentran prohibidos en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras.-----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con diversas alturas entre 2 y 3 niveles, en el cual operan diversos establecimientos mercantiles, con los giros de venta de materiales de construcción, venta de pinturas y ferretería, al interior del predio se observaron camionetas de carga, diversos materiales de construcción, en la parte posterior del predio se observó costales con grava de diferente granulometría, es de señalar que durante el último reconocimiento de hechos el personal de esta Subprocuraduría, ingresó al interior del mismo, diligencia en la que no se constató residuos de manejo especial, en ninguna parte del predio.-----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o Director Responsable de Obra del inmueble objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación. En respuesta, mediante escrito presentado en fecha 20 de agosto de 2021, una persona que se ostentó como titular del establecimiento mercantil con giro de venta de materiales de construcción, realizó diversas manifestaciones y aportó en copia simple las siguientes documentales relacionadas con el establecimiento denunciado: -----

1. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio MCAVAP2013-01-21-00071079 de fecha 21 de enero de 2013 para el giro de venta de pinturas y solventes.-----
2. Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto con folio MCAVAP2013-01-21-00071074 de fecha 21 de enero de 2013 para el giro de ferretería y tiapalería.-----
3. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 32683-11GUMA11, de fecha 25 de julio de 2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, conforme al Programa de Regularización del Uso de Suelo de Establecimientos Mercantiles, para el aprovechamiento del uso de suelo para la regularización del giro venta de pinturas y solventes, el cual quedó permitido en los términos y condiciones establecidos en el Programa antes mencionado.-----
4. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 32688-11GUYO11, de fecha 25 de julio de 2011, emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, -----



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

conforme al Programa de Regularización del Uso de Suelo de Establecimientos Mercantiles, para el aprovechamiento del uso de suelo para la regularización del giro de ferretería y tlapalería, el cual quedó permitido en los términos y condiciones establecidos en el Programa antes mencionado.

5. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ.-9871-95 de fecha 26 de abril de 1995 para el uso de suelo venta de materiales de construcción hasta 500 m<sup>2</sup>.

Es importante resaltar que derivado de la consulta realizada a la plataforma web <http://consultacertificado.cdmx.gob.mx:9080/ConsultaCertificado/consulta.go>, Consulta tu Certificado de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en donde pueden visualizar los Certificados antes referidos.

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-886-2021 de fecha 28 de julio de 2021, se solicitó a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil con giro de venta de materiales de construcción ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, dar vista a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esa Alcaldía a efecto de realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin que al momento de la emisión de la presente se tenga respuesta de lo solicitado.

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-3230-2021 de fecha 26 de octubre de 2021, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si en sus archivos obra la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ.-9871-95 de fecha 26 de abril de 1995, para el predio en comento, de ser el caso, remitir copias certificadas de la misma.

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3306/2021 de fecha 24 de noviembre de 2021, informó que para el inmueble objeto de investigación, localizó Constancia de Zonificación de Uso del Suelo folio número 8793, de fecha de expedición 26 de abril de 1995, para el predio de mérito, en el cual establece H2S (Habitacional/servicios), por norma complementaria sobre avenida Buenavista en el tramo de Guadalupe a San Francisco donde el uso de suelo para venta de materiales de construcción en una superficie de 40 m<sup>2</sup>.

Es de señalar que mediante oficio PAOT-05-300/300-885-2021 de fecha 28 de julio de 2021, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, instrumentar visita de verificación en el inmueble en comento, a efecto de que se cumpla con la normatividad en la materia de uso de suelo, imponga las medidas cautelares y sanciones aplicables, informando a esta Entidad el resultado de su actuación.

En respuesta, mediante oficio número INVEACDMX/DG/DEVA/1360/2021 de fecha 23 de agosto de 2021, informó que en fecha 19 de agosto de 2021, Personal Especializado en Funciones de Verificación adscrito a ese Instituto, inició procedimiento de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano al inmueble de mérito.



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

Por lo anterior, el único documento para poder acreditar el uso de suelo tendría que ser uno de los dos señalados por el artículo 92 de la Ley vigente en la materia y no así la Constancia de Zonificación de Uso del Suelo, número CZ.-9871-95 de fecha 26 de abril de 1995 para el uso de suelo venta de materiales de construcción hasta 500 m<sup>2</sup>, con la que el particular pretende acreditar el uso de suelo que se ejerce en el inmueble.

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de venta de materiales para construcción, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para venta de materiales de construcción está prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades, asimismo, no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles que acredite el funcionamiento del Establecimiento con giro de venta de materiales de construcción, por lo que contraviene el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que los avisos presentados en esta Subprocuraduría por el particular, son para los giros de venta de pinturas y solventes y tlapalería y ferretería, los cuales se encuentran amparados en los Certificados antes referidos.

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, por cuanto hace al establecimiento con giro de venta de materiales para construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación correspondiente en materia de desarrollo urbano, del cual hizo de conocimiento de esta Entidad mediante oficio INVEACDMX/DG/DEVA/1360/2021 de fecha 23 de agosto de 2021; imponer las medidas cautelares y sanciones conforme a derecho corresponda, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.

## 2. En materia ambiental (disposición de residuos de manejo especial)

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con diversas alturas entre 2 y 3 niveles, en el cual operan diversos establecimientos mercantiles, es de señalar que durante el último reconocimiento de hechos el personal de esta Subprocuraduría, ingresó al interior del mismo, diligencia en la que no se constató residuos de manejo especial, en ninguna parte del predio.

Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-884-2021 de fecha 28 de julio de 2021, se solicitó a la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informar si cuenta en sus registros con Licencia Ambiental Única,



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

para el establecimiento mercantil objeto de investigación, de ser el caso, remita copia de la misma, en caso contrario, dar vista a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de esa Secretaría, a efecto de realizar la visita de inspección en el predio de mérito a fin de cumplir las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables en materia ambiental.

En respuesta, mediante oficio número DGEIRA/DEIAR/01195/2021 de fecha 09 de noviembre de 2021, informó que dicha Dirección no localizó registro alguno de la emisión de la Licencia Ambiental Única, ni de la Actualización del Informe de Desempeño Ambiental a favor de la fuente fija que se señaló; asimismo, informó que, debido a que no se manifestó el número de empleados, ni el tipo de materiales para construcción que se comercializan, no es posible determinar si se encuentra sujeto o no al trámite de la Licencia Ambiental Única, toda vez que los giros de comercio al por mayor de materiales para la construcción y la manufactura, con menos de 50 empleados, no requieren contar con Licencia Ambiental Única.

En virtud de lo anterior, no se constató la disposición inadecuada de residuos de manejo especial.

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, 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 la Ciudad de México, de aplicación supletoria.

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

1  
C  
J  
S  
1  
C  
J  
S

- Al predio ubicado en Buenavista número 13, Colonia Pueblo Nuevo Bajo, Alcaldía Magdalena Contreras, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras, le corresponde la zonificación H/3/50/MB (Habitacional, 3 niveles de altura, 50% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja es decir 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> del terreno), donde el uso de suelo para venta de materiales de la construcción, se encuentra prohibido en la tabla de usos de suelo de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Magdalena Contreras.

No cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que acredite las actividades de venta de materiales de la construcción en el establecimiento mercantil objeto de investigación.

- Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con diversas alturas entre 2 y 3 niveles, en el cual operan diversos establecimientos mercantiles, con los giros de venta de materiales de construcción, venta de pinturas y ferretería, al interior del predio se observaron camionetas de carga, diversos materiales de construcción, en la parte posterior del predio se observó costales con grava de diferente granulometría, es de señalar que durante el último reconocimiento de hechos el personal de esta Subprocuraduría, ingresó al interior del mismo, diligencia en la que no se constató residuos de manejo especial, en ninguna parte del predio.
- El establecimiento mercantil objeto de investigación, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para venta de materiales de la construcción está prohibido y no cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que acredite dichas actividades.



Expediente: PAOT-2021-AO-19-SOT-12

4. No cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles que acredite el funcionamiento del Establecimiento con giro de venta de materiales de construcción, por lo que contraviene el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, toda vez que los Avisos presentados en esta Subprocuraduría por el particular, son para giros distintos al investigado.-----
5. Corresponde a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, por cuanto hace al establecimiento con giro de venta de materiales para construcción, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables e informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
6. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, substanciar el procedimiento de verificación correspondiente en materia de desarrollo urbano, del cual hizo de conocimiento de esta Entidad mediante oficio VEACDMX/DG/DEVA/1360/2021 de fecha 23 de agosto de 2021; imponer las medidas cautelares y sanciones conforme a derecho corresponda, así como informar a esta Entidad el resultado de su actuación.-----
7. No se constató la disposición inadecuada de residuos de manejo especial en el predio objeto de investigación.-----

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 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: -----

**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 a la persona denunciante, así como al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, y a la Dirección General de Gobierno de la Alcaldía Magdalena Contreras, 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.-----

JANC/EBP/RQV