



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 30 OCT 2019

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 fracciones II y XXII y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-847-SOT-357, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de marzo de 2019, 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), obstrucción a la vía pública (vehicular y peatonal) y ambiental (afectación de área verde y disposición de residuos sólidos urbanos), por las actividades de un taller mecánico ubicado en calle Río Nexapa número D1 y D3, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 14 de marzo de 2019.

Para la atención de la denuncia presentada, se realizaron los reconocimientos de hechos y 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, V, 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.

### DE LA UBICACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS

De conformidad con el escrito de denuncia, los hechos denunciados se ubican en calle Río Nexapa número D1 y D3, Colonia Paseos de Churubusco, Alcaldía Iztapalapa. Sin embargo, de la consulta realizada en el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se advierte que la colonia del predio investigado es Real del Moral.

En consecuencia, en adelante se entenderá como domicilio denunciado el ubicado en Río Nexapa número D1 y D3, Colonia Real del Moral, Alcaldía Iztapalapa.



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), obstrucción a la vía pública (vehicular y peatonal) y ambiental (afectación de área verde y disposición de residuos sólidos urbanos). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de establecimiento mercantil, por lo cual se realizó el estudio correspondiente, de conformidad con el principio inquisitivo sobre el dispositivo contemplado en el artículo 19 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México y 60 de su Reglamento.

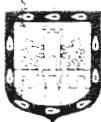
En el presente expediente se analizó la normatividad aplicable en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), obstrucción a la vía pública (vehicular y peatonal), ambiental (afectación de área verde y disposición de residuos sólidos urbanos) y establecimiento mercantil, como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Tránsito Metropolitano, todos 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

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi/>) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para talleres mecánicos y/o de hojalatería y pintura se encuentra prohibido.

Derivado de los reconocimientos de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 02 y 03 de abril de 2019, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles con características de bodega, en cuyo frente se observaron tres automóviles y una camioneta estacionados, que por sus características se encontraban en reparación, sin observar letrero que indique alguna razón social. Asimismo, en un reconocimiento de hechos realizado en fecha 28 de junio del año en curso, se constataron distintos vehículos que se encontraban en reparación (hojalatería y pintura).



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

Por otra parte, se giró oficio al Propietario, Poseedor y/o Administrador del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados; sin que a la fecha se cuente con respuesta.

Posteriormente, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo y/o los Certificados de Uso de Suelo por derechos adquiridos, emitidos para el predio objeto de investigación. En respuesta a lo anterior, la Dirección General en comento informó que únicamente localizó antecedente de solicitud de Certificado de Zonificación de Uso del Suelo para el predio ubicado en Río Nexapa número D3, colonia Real del Moral, Alcaldía Iztapalapa, y envió copia simple de la siguiente documental:

1. **Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 43289-181ROMA11**, con fecha de expedición 21 de septiembre de 2011, para el predio ubicado en Río Nexapa número D3, manzana 73, Colonia Real del Moral, Alcaldía Iztapalapa, el cual certifica la zonificación H/3/40/B (Habitacional, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para Venta de Productos Manufacturados en una superficie a ocupar solo en planta baja de 15.00 m<sup>2</sup> (sujeta a restricciones) en el total del predio, está permitido.

En virtud de lo anterior, se solicitó al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), al inmueble objeto de denuncia e imponer las sanciones que resulten procedentes. En respuesta a lo anterior, mediante oficio INVEA/DG/402/2019, el citado Instituto informó que con fecha 11 de abril del año en curso ejecutó la orden de visita de verificación al inmueble de mérito.

Por otro lado, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que se entenderá por Aviso, la manifestación bajo protesta de decir verdad efectuada por personas físicas o morales, a través del Sistema, de que se cumplen los requisitos previstos para la apertura de un establecimiento mercantil de bajo impacto; mientras que el artículo 39 de la citada Ley establece que el Aviso permite al Titular **ejercer exclusivamente el giro que en el mismo se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido**.

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar si cuenta con antecedentes de Declaración de Apertura, Licencia de Funcionamiento y/o Aviso electrónico registrado en el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles, así como instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables; sin embargo, a la fecha de emisión de la presente no se cuenta con respuesta.



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

De lo antes expuesto, se concluye que al inmueble ubicado en calle Río Nexapa número D1 y D3, Colonia Real del Moral, Alcaldía Iztapalapa, le aplica la zonificación H/3/40/MB (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para taller mecánico y/o de hojalatería y pintura se encuentra **prohibido** y no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que acredite las actividades de taller mecánico que se realizan en el inmueble en comento.

Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble objeto de denuncia, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.

## 2. En materia de obstrucción a la vía pública (vehicular y peatonal)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados en fechas 02 y 03 de abril del año en curso por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constataron tarimas de madera apiladas sobre la acera, las cuales obstruyen el paso peatonal; asimismo, se observaron tres automóviles y una camioneta estacionados sobre la vialidad Río Nexapa y otro vehículo estacionado sobre la vialidad Río Soto La Marina, que por sus características se encontraban en reparación. Cabe mencionar que esta última vialidad cuenta con letreros de no estacionarse.

Por lo anterior, se solicitó a la Subsecretaría de Control de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Ciudadana de la Ciudad de México, llevar a cabo el retiro de los vehículos estacionados en la vía pública frente al inmueble de mérito y sobre Río Soto La Marina, así como el retiro de obstáculos que impidan el libre tránsito peatonal y vehicular en la zona. En respuesta a lo anterior, la Subsecretaría en comento informó que personal técnico de la Dirección de Señalización Vial, adscrita a la Dirección General de Ingeniería de Tránsito, acudió al lugar en cita el día 22 de abril del año en curso, a fin de verificar la problemática en comento, observando lo siguiente:

"(...)

- *En la calle de Río Nexapa (acceso controlado) y calle Río Soto La Marina, Colonia Real del Moral, en la Alcaldía Iztapalapa se constató la existencia de obstáculos tales como: Pilones de concreto, macetas y botes de plástico, por lo que se procedió a implementar un operativo de retiro de bienes mostrencos, con la finalidad de liberar la vialidad de obstáculos y restablecer la capacidad vial en el lugar (...)"*



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

Posteriormente, en fecha junio 28 de junio del año en curso, se realizó otro reconocimiento de hechos en el lugar objeto de denuncia, en el que se hizo constar que las tarimas de madera que se encontraban sobre la banqueta fueron retiradas.

De lo antes expuesto, se concluye que derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constataron tarimas de madera apiladas sobre la acera, las cuales obstruyen la vía pública (banqueta). Al respecto, la Subsecretaría de Control de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México, implementó un operativo de retiro de bienes mostrencos, con la finalidad de liberar la vialidad de obstáculos y restablecer la capacidad vial en el lugar.

### 3. En materia ambiental (afectación de área verde y disposición de residuos sólidos urbanos)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 02 y 03 de abril y 28 de junio de 2019, se constató que a un costado del predio investigado, sobre calle Río Soto La Marina, se encuentra un área verde delimitada con reja metálica de color verde, al interior del enrejado se observaron divisiones de acero con malla ciclónica, en donde se encuentran varios perros de distintas edades y razas, así como objetos diversos (casas de plástico y de madera para mascotas, enseres de aluminio y tarimas). No se constataron residuos sólidos urbanos.

Por otra parte, personal adscrito a esta unidad administrativa procedió a realizar un análisis de la zona con el plano de divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa y el Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (<http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduv/>), en donde se advierte que el área verde se encuentra sin zonificación, como se muestra en la siguiente imagen:



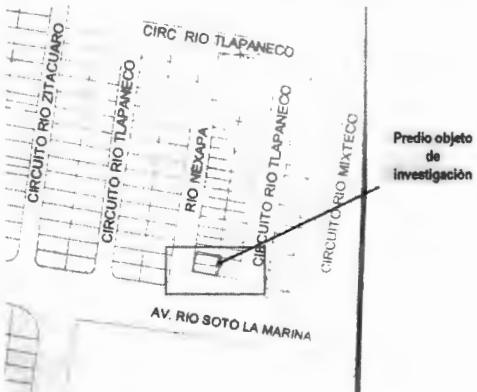
Fuente: PDDU-Iztapalapa

Fuente: SIG-SEDUVI



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

Adicionalmente, a efecto de mejor proveer se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, enviar plano de alineamiento, números oficiales y derechos de vía de la zona donde se ubica el predio investigado; en respuesta a lo anterior, la citada Dirección General envió copia del Plano de Alineamiento y Derechos de Vía, Lamina No. 154, en el que se advierte que donde se localiza el área verde no existe trazo alguno que indique que ésta se encuentra dentro del alineamiento del predio objeto de denuncia, es decir, se encuentra considerada como vía pública.



Fuente: Plano de Alineamiento y Derecho de Vía, lámina 154, SEDUVI

Por lo anterior, personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, en cuyas imágenes se advierte que hasta el año 2015 el área verde se encontraba delimitada por malla ciclónica de aproximadamente 1 m de altura y al interior únicamente se observaban árboles y tierra; sin embargo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa, se constató que dicha área verde se encuentra delimitada con una reja metálica de aproximadamente 2 m de altura, observando que al interior se encuentran perros, casas para mascota y tarimas, entre otros objetos, tal y como se muestra en las siguientes imágenes:



Fuente: Google Maps



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT.



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

En virtud de lo anterior, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa realizar las acciones de recuperación de la vía pública e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, sin que a la fecha se cuente con respuesta. -----

De lo antes expuesto, se concluye que existe invasión al área verde considerada como vía pública y localizada a un costado del predio investigado, sobre calle Río Soto La Marina, ya que se llevó a cabo la instalación de una reja metálica para delimitar la zona y destinaria para almacenar objetos diversos (casas de plástico y de madera para mascotas, enseres de aluminio y tarimas) y en la que se observaron varios perros, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, realizar las acciones de recuperación de la vía pública e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta unidad administrativa 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. Al predio ubicado en calle Río Nexapa número D1 y D3, Colonia Real del Moral, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40/MB** (Habitacional, 3 niveles máximo de altura, 40% mínimo de área libre, Densidad Muy Baja: 1 vivienda cada 200 m<sup>2</sup> de terreno), donde el uso de suelo para taller mecánico y/o de hojalatería y pintura se encuentra prohibido. -----
2. Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble preexistente de 3 niveles con características de bodega, sobre la vía pública se observaron varios vehículos estacionados, los cuales por sus características se encontraban en reparación (hojalatería y pintura); asimismo, se constataron tarimas de madera apiladas sobre la acera, las cuales obstruyen la vía pública (banqueta). -----
3. El inmueble objeto de investigación no cuenta con Certificado de Uso de Suelo que ampare el uso de suelo para taller mecánico y/o de hojalatería y pintura. -----
4. Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las sanciones



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.

5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita.
6. Respecto a la obstrucción de la vía pública, la Subsecretaría de Control de Tránsito de la Secretaría de Seguridad Pública de la Ciudad de México, implementó un operativo de retiro de bienes mostrencos, con la finalidad de liberar la vialidad de obstáculos y restablecer la capacidad vial en el lugar.
7. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que el área verde localizada a un costado del predio investigado, se encuentra delimitada por una reja metálica, observando que al interior se encuentran perros, casas para mascota y tarimas, entre otros objetos; sin constatar disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos.
8. Respecto a la afectación del área verde, se constató que la zona corresponde a una vía pública conforme al Plano de Alineamiento y Derechos de Vía, Lamina 154, proporcionado por la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa realizar las acciones de recuperación de la vía pública e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta unidad administrativa el resultado de su actuación.

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.

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 y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México.



Expediente: PAOT-2019-847-SOT-357

**SEGUNDO.-** Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa y al 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.

JANC/ACH/MAZA