



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4584-SOT-1686

### RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

29 OCT 2021

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, VI, 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 91 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2019-4584-SOT-1686, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:----

#### ANTECEDENTES

Con fecha 13 de noviembre 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 al arroyo vehicular y a la banqueta por las actividades del establecimiento denominado "Materiales para construcción Rioja" en el predio ubicado en Calle Narciso Mendoza manzana 48, lote 25, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 22 de noviembre de 2019.-----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó un reconocimiento de hechos y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción VI, 15 BIS 4 fracción I, 24, 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 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, 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 la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), obstrucción al arroyo vehicular y obstrucción a la banqueta como son la Ley de Desarrollo Urbano, y la Ley de Establecimientos Mercantiles ambas 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: -----



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4584-SOT-1686

**1.-En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), obstrucción al arroyo vehicular y a la banqueta.**

Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en Calle Narciso Mendoza manzana 48, lote 25, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztapalapa en el zaguán principal, mismos que se encontraban deteriorados; no obstante, al momento de la diligencia se percibió actividad de personas dentro del predio en investigación sin poder determinar su origen, lo anterior es así, ya que al notar la presencia del personal de esta Procuraduría, cesó el ruido y una persona del sexo masculino que se encontraba al interior omitió atender al llamado. Durante la diligencia no se constató la obstrucción al arroyo vehicular ni la a la banqueta.

Por lo anterior, a efecto de mejor proveer y de allegarse de elementos que le permitan investigar posibles infracciones a las disposiciones jurídicas en materia del ordenamiento territorial, personal adscrito a esta Subprocuraduría levantó acta circunstanciada del análisis multitemporal, de imágenes satelitales del año 2019, con ayuda de la página electrónica Google sitio: <https://www.google.com/maps/place/Materiales+Para+Construccion+%22RIOJA%22/@19.3547879,-99.0302505,15z/data=!4m5!3m4!1s0x0:0x578d60243fd18aec!8m2!3d19.3547879!4d-99.0302505>, y mediante las cuales se localizó el sitio vinculado con el inmueble ubicado en Calle Narciso Mendoza manzana 48, lote 25, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, constatando que dicho predio contaba con un letrero que anuncia "Materiales para construcción RIOJA" (cemento, mortero, yeso, calidra, crest, cero fino, tabicón, block, adoquín, ladrillo, adopasto, arena, grava, tepetate, varilla, etc.), con lo que se confirmó que el uso de suelo que se ejercía en el predio investigado en el año 2019, resultaba incompatible con lo establecido en la tabla de usos de suelo del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, para la zonificación HC (Habitacional con Comercio en Planta), toda vez que las actividades señaladas no están permitidas en la referida zonificación.

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/50 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para comercio de materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena y varilla no se encuentra permitido.

Ahora bien, quien se ostentó como propietario del establecimiento mercantil investigado, ofreció como medio de prueba las documentales consistentes en copias simples del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Folio 27482-151ROLE19 de fecha 08 de julio de 2019 y Aviso para el funcionamiento de Establecimientos mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio IZTAVAP2019-12-1000289532, con clave de establecimiento IZT2019-12-10OAVBA00289532 de fecha 09 de diciembre de 2019.

Por lo anterior, y del análisis realizado al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, se desprende de la tabla de usos de suelo en específico que para la zonificación HC (habitacional con comercio en planta baja), clasifica entre otros, dos grupos para actividades de comercio de materiales para la construcción; uno de estos se refiere a la venta al por menor de materiales de construcción que incluye: **tienda de materiales de construcción tablaroca, materiales para acabados, muebles para baño, cocinetas, pinturas y azulejos los cuales se encuentran permitidos**, tal y como se asienta en el certificado único de zonificación de uso del suelo Folio 27482-151ROLE19 de fecha 08 de julio de 2019 presentado por la persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil, sin embargo, de conformidad con dicho Programa, el uso de suelo para el **comercio de materiales de construcción como venta, alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena y varilla se encuentra prohibido**.



**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4584-SOT-1686**

Al respecto, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio PAOT-05-300/300-1290-2020, informar si cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 27482-151ROLE19, de fecha 08 de julio de 2019, enviando en su caso, copia certificada del mismo, si se encontraba vigente, y en su caso si dicho instrumento era válido para acreditar el uso de suelo de venta de materiales de construcción tales como cemento, mortero, yeso, calidra, crest, cero fino, tabicón, block, adoquín, ladrillo, adopasto, arena, grava, tepetate, etc. en el inmueble investigado.

Derivado de lo anterior, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DRPP/444/2021 dicha Secretaría confirmó la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo referido (folio 27482-151ROLE19, de fecha 08 de julio de 2019), de cuyo análisis se desprende que los usos de suelo para **"VENTA Y ALQUILER DE CIMBRA, CEMENTO, CAL, GRAVA, ARENA, VARILLA"** [sic] en cualquier superficie a ocupar del predio se encuentran **PROHIBIDOS**.

Al respecto, se solicitó a la Dirección General del Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México mediante oficio PAOT-05-300/300-024-2020, realizar las acciones de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) al inmueble objeto de la denuncia, toda vez que el uso de suelo para materiales de construcción, venta y alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena, varilla arena, grava, tepetate, etc. no está permitido conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, imponiendo las medidas y sanciones procedentes. En ese sentido, mediante oficio INVEACDMX/DG/CVA/0193/2020, dicho Instituto informó que personal especializado en funciones de verificación procedió a ejecutar la orden de visita de verificación en fecha 20 de enero de 2020, igualmente informó que las constancias fueron enviadas a la Coordinación de Sustanciación de Procedimientos de este Instituto para su legal calificación.

En seguimiento a lo anterior, mediante oficio PAOT-05-300/300-01291-2020 de fecha 02 de marzo de 2020, se solicitó al referido Instituto, informar el resultado de las acciones de verificación señaladas en el párrafo anterior. En respuesta dicho Instituto informó a través del oficio INVEACDMX/DG/DESC/487/2021, que el 20 de enero de 2020 emitió resolución administrativa, mediante la cual **determinó imponer multa como sanción**.

Ahora bien, derivado del estado de clausura constado por personal adscrito a esta Procuraduría durante el reconocimiento de hechos, mediante oficios PAOT-05-300/300-023-2019 y PAOT-05-300/300-01292-2020 se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el objeto y alcance de la visita de verificación realizada al predio investigado, así como las circunstancias de hecho y de derecho que motivaron la imposición de dicha clausura y en su caso remitir copia de la resolución administrativa que. Aunado a lo anterior, se solicitó información respecto a contar con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimiento Mercantiles (SIAPEM), así como el certificado de uso de suelo presentado para dicho trámite y en caso contrario, realizar las acciones de verificación en materia de establecimiento mercantil (funcionamiento) e imponer las medidas y sanciones procedentes.

Respecto a la obstrucción al arroyo vehicular y la obstrucción a la banqueta no se constató al momento de la diligencia debido a que en el inmueble investigado contaba con sellos de clausura impuesto por la Alcaldía Iztapalapa.

En conclusión, durante el reconocimiento de hechos, se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztapalapa, asimismo, no se observó la obstrucción al arroyo vehicular ni a la banqueta. Al respecto, si bien es cierto, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil denominado **"Materiales para Construcción Rioja"**, presentó ante esta Procuraduría, el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos



EXPEDIENTE: PAOT-2019-4584-SOT-1686

Mercantiles con giro de Bajo Impacto Folio IZTAVAP2019-12-1000289532 y el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 27482-151ROLE19 de fecha 08 de julio de 2019, también lo es que dichas documentales **no acreditan la legalidad de las actividades de venta de materiales de construcción al por mayor, tal y como acontecía**, esto es así ya que a fin de allegarse de las pruebas que resultaran indispensables para el mejor conocimiento de los hechos, personal adscrito a esta Procuraduría realizó una consulta multitemporal a través de medios electrónicos, con lo que fue posible evidenciar que en el establecimiento se llevaba a cabo venta de materiales de construcción al mayoreo, la cual **se encuentra prohibida en la zonificación "HC"**, tal y como informó la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México. Por su parte el Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, informó que de la substanciación de su procedimiento se determinó imponer como sanción multa.-----

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 el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Entidad en el predio ubicado en Calle Narciso Mendoza manzana 48, lote 25, Colonia Ejidos de Santa María Aztahuacan, Alcaldía Iztapalapa, se observaron sellos de clausura impuestos por la Alcaldía Iztapalapa en el zaguán principal, mismos que se encontraban deteriorados por el transcurso del tiempo, no obstante, al momento de la diligencia se percibió actividad al interior, sin poder determinar su origen; por otra parte no se constató obstrucción al arroyo vehicular ni a la banqueta. Durante el último reconocimiento de hechos, no se observaron sellos de clausura sobre el zaguán principal, y por una rendija de este se pudo observar que al interior se encontraban vehículos particulares y de carga estacionados.-----
2. De la consulta a la página electrónica google earth, realizada por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se obtuvieron imágenes satelitales del sitio vinculado con el inmueble objeto de denuncia correspondientes al año 2019, mismo que contaba con un letrero que anunciaba "Materiales para construcción RIOJA" (cemento, mortero, yeso, calidra, crest, cero fino, tabcón, block, adoquín, ladrillo, adopasto, arena, grava, tepetate, etc.), constatando que el giro del establecimiento es de venta de materiales para construcción. -----
3. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, al predio investigado le corresponde la zonificación HC3/50 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 50% mínimo de área libre), tal y como se asienta en el certificado único de zonificación de uso del suelo presentado por la persona que se ostentó como propietario del establecimiento mercantil y corroborado por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, en el que el uso de suelo para el comercio de materiales de construcción como venta, alquiler de cimbra, cemento, cal, grava, arena y varilla **se encuentra prohibido**. -----
4. El instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, realizó visita de verificación, del cual derivó la resolución administrativa de fecha 12 de marzo de 2020, donde se determinó imponer multa como sanción.-----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir copia certificada de la resolución administrativa de la que derivó el estado de clausura constatado por esta Entidad, y en su caso,



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

PROCURADURÍA AMBIENTAL Y DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
SUBPROCURADURÍA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**EXPEDIENTE: PAOT-2019-4584-SOT-1686**

realizar acciones correspondientes en el ámbito de su competencia a fin de garantizar que prevalezca el estado de clausura, lo anterior a efecto de que se cumpla con las disposiciones legales aplicables, en materia de establecimiento mercantil. -----

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 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.-----

**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/MRC/BASC