



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 13 DIC 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-2019-2688-SOT-1088, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 28 de junio 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 construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en calle Castilla número 420, colonia Niños Héroes de Chapultepec, Alcaldía Benito Juárez; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 08 de julio 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.

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

Los hechos denunciados se refieren a presuntos incumplimientos en materia de construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado). No obstante, derivado de la investigación realizada a cargo de esta Subprocuraduría, se constataron posibles incumplimientos en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y 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), establecimiento mercantil, construcción (obra nueva) y ambiental (derribo de arbolado).



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

como es: la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Ley Ambiental de Protección a la Tierra y el Reglamento de Construcciones, todos para la Ciudad de México; así como el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez y la Norma Ambiental para el entonces Distrito Federal NADF-001-RNAT-2015, que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las personas físicas, morales de carácter público o privado, autoridades, y en general todos aquellos que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México). -----

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 (SIG-SEDUVI CDMX) y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Benito Juárez, al predio investigado le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: el número de viviendas factibles se calcula dividiendo la superficie máxima de construcción permitida en la zonificación, entre la superficie de la vivienda definida por el proyecto), **donde el uso de suelo para herrería se encuentra prohibido.** -----

Derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa en fecha 12 de agosto del año en curso, se constató un inmueble de un nivel delimitado por una barda de mampostería, y se observaron dos letreros metálicos publicitando trabajos de herrería y aluminio, con la denominación "HERRERIA MIJANGOS". -----

Por otra parte, se giró oficio al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Representante del inmueble objeto de denuncia, emplazándolo para que aportara pruebas y se manifestara respecto a los hechos denunciados. En respuesta, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 20 de agosto del año en curso, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento investigado, aportó diversas documentales, entre las que se encuentran las siguientes: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34623-151DIMA19D, con fecha de expedición 01 de julio de 2019, para el predio ubicado en Castilla número 420, colonia Niños Héroes, Alcaldía Benito Juárez, el cual certifica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa). -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAP2019-07-2500275681, clave del establecimiento BJ2019-07-25AAVBA00275681, de -----



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

fecha 24 de julio de 2019, para el establecimiento mercantil denominado "HERRERÍA SIMAS", con giro de venta de artículos manufacturados-HERRERÍA, en una superficie de 50 m<sup>2</sup>.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Control y Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34623-151DIMA19D, con fecha de expedición 01 de julio de 2019, e informar si para el predio investigado cuenta con Certificado de Uso del Suelo que ampare el uso de suelo para herrería. En respuesta, la Dirección del Registro de los Planes y Programas adscrita a la Dirección General en comento, envió copia certificada del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34623-151DIMA19D, el cual coincide con el documento aportado por el particular. Asimismo, dicha Dirección informó que el Certificado fue emitido para el predio investigado, de acuerdo con el Decreto que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación Benito Juárez, donde el aprovechamiento del uso de suelo para Herrería se encuentra prohibido.

Por otro lado, en materia de establecimientos mercantiles 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 este sentido, se solicitó a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, informar si el establecimiento mercantil investigado cuenta con Aviso o Permiso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM). En respuesta, la Subdirección de Establecimientos Mercantiles, Espectáculos y Vía Pública adscrita a la Dirección General en comento, envió copia simple del Aviso de Apertura de Funcionamiento de Bajo Impacto, folio BJAVAP2019-07-2500275681, el cual coincide con el documento aportado por el particular.

Es importante mencionar que el Aviso referido en el párrafo inmediato anterior fue tramitado al amparo del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital, folio 34623-151DIMA19D, el cual certifica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), donde el uso de suelo para herrería se encuentra prohibido.

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende que desde 2008 hasta 2017 el predio investigado estaba delimitado con materiales



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

provisionales, como láminas metálicas, y al interior estaba ocupado por viviendas de un nivel, sin observarse letreros que refieran actividades mercantiles de herrería.

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 medidas cautelares y sanciones que resulten procedentes. En respuesta, mediante oficio INVEA/CVA/1450/2019, la Coordinación de Verificación Administrativa de dicho Instituto, informó que en fecha 12 de septiembre del año en curso ejecutó la orden de visita de verificación al inmueble de mérito.

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil por las actividades de herrería que se realizan en el inmueble objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones procedentes; sin que a la fecha de emisión de la presente se cuente con respuesta.

De lo antes expuesto, se concluye que al predio ubicado en calle Castilla número 420, colonia Niños Héroes de Chapultepec, Alcaldía Benito Juárez, le aplica la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que aplique la zonificación del Programa), donde el **uso de suelo para herrería** se encuentra **prohibido**. Adicionalmente, no cuenta con Certificado de Uso del Suelo que acredite las actividades de herrería que se realizan en el inmueble en comento.

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

Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAP2019-07-2500275681, clave del establecimiento BJ2019-07-25AAVBA00275681, de fecha 24 de julio de 2019, toda vez que en el inmueble investigado **el uso de suelo para herrería está prohibido** y por lo tanto no está sujeto a regularización.

Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

## 2. En materia de construcción (obra nueva)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta unidad administrativa en fechas 12 y 15 de julio, 12 de agosto y 15 de noviembre de 2019, en el lugar objeto de investigación se constató un inmueble de un nivel delimitado por una barda de mampostería, sin constatar trabajos de construcción.

Cabe señalar que se giró oficio al Director Responsable de Obra, propietario y/o poseedor del predio objeto de denuncia, invitándolo a comparecer en las oficinas de esta Subprocuraduría para manifestarse respecto a los hechos que se investigan. En respuesta, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 20 de agosto del año en curso, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento ubicado en el predio investigado, manifestó que no se está llevando a cabo ningún tipo de obra.

Por otra parte, con la finalidad de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con la herramienta de Google Maps, del cual se desprende desde 2008 hasta 2017, el predio investigado estaba delimitado con materiales provisionales, como láminas metálicas, y al interior estaba ocupado por viviendas de un nivel; posteriormente, en marzo de 2018 se advierte que ahora el predio se encuentra delimitado por una barda hecha de material permanente (mampostería) y que se mantiene en un nivel; no obstante, con base en la evidencia fotográfica tomada durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se observa que en la parte sur del predio investigado se colocó una techumbre y dos letreros metálicos.

Adicionalmente, se solicitó a la Dirección General de Obras, Desarrollo y Servicios Urbanos de la Alcaldía Benito Juárez informar si para el predio investigado cuenta con antecedente de registro de manifestación de construcción. En respuesta, la Dirección de Desarrollo Urbano adscrita a la Dirección General en comento, informó que no encontró trámite alguno para el predio mencionado. --

Asimismo, se solicitó a la entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de construcción en el predio investigado. En respuesta, la Dirección de Verificación adscrita a la Dirección General en comento, informó que los días 06 de marzo y 03 de abril del año en curso, ejecutó las visitas de verificación administrativa con números de expediente DV/OV/128/2019 y DV/OV/191/2019.

## 3. En materia ambiental (derribo de arbolado)

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría en fechas 12 y 15 de julio, 12 de agosto y 15 de noviembre de 2019, se constató una palmera en pie



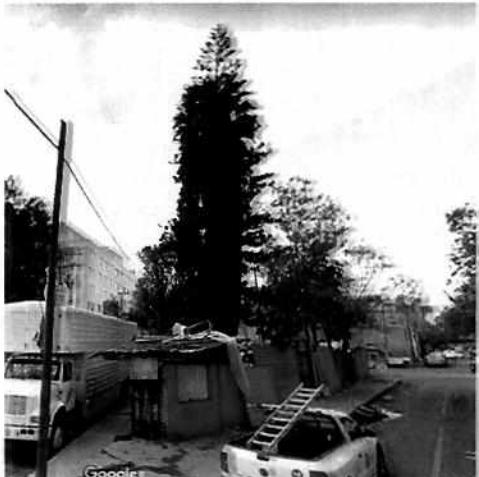
Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

al interior del predio investigado; asimismo, sobre calle Libertad se observó un árbol seco, el cual se encuentra pegado a la barda.

Por su parte, la persona que se ostentó como propietario del establecimiento ubicado en el predio investigado, mediante escrito ingresado a esta Procuraduría en fecha 20 de agosto del año en curso, aportó en copia simple varias documentales, entre las que se encuentra la siguiente:

1. Oficio número HCBCDMX/DG/1183/2019, de fecha 03 de junio de 2019, mediante el cual la Dirección General del Heroico Cuerpo de Bomberos de la Ciudad de México informa que debido a los fuertes vientos del día 19 de mayo de 2019, se procedió al retiro de un árbol vivo de la especie Pino, de 15 metros de largo, toda vez que su caída ocasionó daños materiales dentro del inmueble.

Ahora bien, a fin de allegarse de mayores elementos, personal adscrito a esta unidad administrativa realizó un análisis multitemporal con las imágenes de la herramienta Google Maps, del cual se advierte que desde 2008 hasta marzo de 2018 se encontraban diversos individuos arbóreos al interior del predio investigado y uno sobre la calle Libertad; sin embargo, durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató que actualmente existen solo 2 individuos arbóreos en pie, uno de ellos es una palmera ubicada al interior del predio y el otro es un árbol ubicado en el exterior, sobre la calle Libertad.



Fuente: Google Maps  
Año 2016, abril



Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT  
Año 2019, noviembre

Vista sobre calle Castilla esquina con Av. Victor Hugo



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088



Fuente: Google Maps  
Año 2018, marzo.

Fuente: Reconocimiento de hechos por PAOT  
Año 2019, julio.

Vista sobre calle Libertad esquina con Av. Victor Hugo

En razón de lo anterior, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México instrumentar visita de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables.

De lo antes expuesto, se concluye que al interior del predio ubicado en calle Castilla número 420, colonia Niños Héroes de Chapultepec, Alcaldía Benito Juárez, se llevó a cabo el derribo de diversos individuos arbóreos ubicados al interior, sin que el particular acreditara contar con la autorización correspondiente; por lo que corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría 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.



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

## RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN

- Al predio ubicado en calle Castilla número 420, colonia Niños Héroes de Chapultepec, Alcaldía Benito Juárez, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Benito Juárez, le corresponde la zonificación H/4/20/Z (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, densidad Z: lo que indique la zonificación del Programa), donde el **uso de suelo para herrería** se encuentra prohibido.

Cuenta con Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 34623-151DIMA19D, que certifica la zonificación citada en el párrafo que antecede, sin embargo **no acredita el uso de suelo para herrería**.

- Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble de un nivel delimitado por una barda de mampostería; y se observaron dos letreros metálicos publicitando trabajos de herrería y aluminio, con la denominación "HERRERIA MIJANGOS". Durante las diligencias no se constataron trabajos de construcción; no obstante, derivado del análisis multitemporal realizado por personal adscrito a esta unidad administrativa, se desprende que en la parte sur del predio investigado se colocó una techumbre y dos letreros metálicos.
- Corresponde al Instituto de Verificación Administrativa de la Ciudad de México, concluir conforme a derecho el procedimiento relacionado con el inmueble objeto de investigación e imponer las medidas cautelares y sanciones aplicables; remitiendo a esta Subprocuraduría copia de la Resolución Administrativa que al efecto se emita.
- El establecimiento mercantil con giro de herrería cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAP2019-07-2500275681, clave del establecimiento BJ2019-07-25AAVBA00275681, de fecha 24 de julio de 2019; sin embargo, incumple con lo establecido en el artículo 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, toda vez que se trató al amparo de un Certificado que no acredita el uso de suelo para herrería.
- Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil al inmueble investigado, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de la resolución administrativa que al efecto se emita; así como realizar las acciones legales conducentes a fin de dejar sin efectos el Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto, folio BJAVAP2019-07-2500275681, clave del establecimiento BJ2019-07-25AAVBA00275681, de fecha 24 de



Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

julio de 2019, toda vez que en el inmueble investigado **el uso de suelo para herrería está prohibido** y por lo tanto no está sujeto a regularización. -----

6. La entonces Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez ejecutó las visitas de verificación administrativa en materia de construcción, con números de expediente DV/OV/128/2019 y DV/OV/191/2019, por lo que corresponde a esa Dirección General concluir dichos procedimientos y, en su caso, imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, enviando a esta Subprocuraduría copia de las resoluciones administrativas que al efecto se emitan. -----
7. Al interior del predio objeto de investigación se llevó a cabo el derribo de diversos individuos arbóreos, sin que el particular acreditará contar con la autorización correspondiente. -----
8. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, instrumentar visita de inspección en materia ambiental (derribo de arbolado) en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables, informando a esta Subprocuraduría 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: -----

**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. -----

**SEGUNDO.**- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos y de Gobierno de la Alcaldía Benito Juárez, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambos de la Ciudad de México, para los efectos precisados en el apartado que antecede. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO  
CIUDAD INNOVADORA Y DE DERECHOS

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

Expediente: PAOT-2019-2688-SOT-1088

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/AOH/MAZA