



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5984-SOT-1283

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 31 AGO 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-2021-5984-SOT-1283, relacionado con las denuncias ciudadanas presentadas en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 22 de noviembre de 2021, 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial denunció ante esta Institución, presuntos incumplimientos en las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), en el predio ubicado en Calle Fundición Mz 1, Lt 70, Colonia 8va Ampliación San Miguel, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 9 de diciembre de 2021.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimientos de hechos, solicitudes de información 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, VIII 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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, la Ley de Establecimientos Mercantiles, la Norma Ambiental NADF-005-AMBT-2013 y la Ley Ambiental de Protección a la Tierra, las anteriores para la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente:

#### **En materia desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y ambiental (ruido).**

El artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, prevé que “(...) Las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas y de las determinaciones que la Administración Pública dicte en aplicación de esta Ley. (...)”.

Asimismo, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que el Registro de Planes y Programas expedirá los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo; Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo Digitales, y en su caso, los de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, los cuales reconocen los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa que los prohibió.



Expediente: PAOT-2021-5984-SOT-1283

Además, los Artículos 38 y 39 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establecen que para el funcionamiento de los establecimientos los titulares deberán ingresar el Aviso correspondiente al Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), giro que deberá ser compatible con el uso de suelo permitido. -----

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, al predio de mérito le corresponde la zonificación HM/3/20/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), **en donde el uso de suelo para tortillerías y tienda de abarrotes se encuentran como permitidos**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, en un primer reconocimiento se constató un establecimiento con giro de tortillería y abarrotes con la denominación "Estela", en un reconocimiento posterior se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa con número de expediente DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022. Durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras. -----

En razón de lo anterior, esta Subprocuraduría, emitió oficio dirigido al Propietario, Poseedor, Encargado y/o Responsable del inmueble objeto de investigación, a efecto de que realizará las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante correo electrónico recibido en fecha 15 de julio de 2022, una persona quien omitió ostentarse con alguna calidad proporcionó en archivos digitales formato pdf, las siguientes documentales: -----

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital folio 41936-151JIFA22D de fecha 11 de julio de 2022. -----
- Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZTAVAP2022-07-1200350697 y clave del establecimiento IZT2022-07-12MAVBA00350697, de fecha 11 de julio de 2022, para el giro mercantil de tortillería y abarrotes. -----

Al respecto, **se realizó la consulta a la plataforma virtual "Validar Certificado Digital" de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, donde se corroboró la existencia de dicha documental**, el cual contiene inscrita la zonificación HM/3/20/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), **donde el uso de suelo para tortillerías y tienda de abarrotes se encuentran como permitidos**, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----

Por otra parte, esta Subprocuraduría mediante el oficio PAOT-05-300/300-5057-2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir copia de las Declaraciones de Apertura, Licencias de Funcionamiento, Avisos y/o permisos en el período de 1990 a la fecha, para el funcionamiento del establecimiento mercantil para el predio de mérito, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con dichas documentales instrumentar visita de verificación en materia de establecimientos mercantiles. Sin respuesta.-----

Por otro lado, el día 20 de julio de 2022, se realizó llamada telefónica con la persona denunciante dentro del expediente citado al rubro, quien manifestó que ya no existen las molestias por ruido, toda vez que la Alcaldía realizó visita de verificación. -----



Expediente: PAOT-2021-5984-SOT-1283

En conclusión, los establecimientos con giro de tortillería y abarrotes, se encuentran dentro de los usos permitidos en la zonificación Habitacional Mixto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. No obstante, dichos establecimientos cuentan con el procedimiento DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022 del que derivó estado de suspensión de actividades. -----

Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, atender la solicitud realizada a través del oficio PAOT-05-300/300-5057-2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, así como remitir la resolución que recaiga al procedimiento DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022. -----

Cabe señalar que del 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 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. El predio ubicado en Calle Fundición Mz 1, Lt 70, Colonia 8va Ampliación San Miguel, Alcaldía Iztapalapa, le corresponde la zonificación, zonificación HM/3/20/B (Habitacional Mixto, 3 niveles máximos de construcción, 20% mínimo de área libre, Densidad Baja: 1 vivienda cada 100.00 m<sup>2</sup> de la superficie total del terreno), en donde el uso de suelo para tortillerías y tienda de abarrotes se encuentran como permitidos, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. -----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se hizo constar entre otros aspectos, en un primer reconocimiento se constató un establecimiento con giro de tortillería y abarrotes con la denominación "Estela", en un reconocimiento posterior se observaron sellos de suspensión de actividades impuestos por la Alcaldía Iztapalapa con número de expediente DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022. Durante las diligencias no se percibieron emisiones sonoras. -----
3. Los establecimientos con giro de tortillería y abarrotes, se encuentran dentro de los usos permitidos en la zonificación Habitacional Mixto, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa. No obstante, dichos establecimientos cuentan con el procedimiento DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022 del que derivó estado de suspensión de actividades. -----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, atender la solicitud realizada a través del oficio PAOT-05-300/300-5057-2021 de fecha 9 de diciembre de 2021, así como remitir la resolución que recaiga al procedimiento DGJ/SVR/UV/EM/1163/2022. -----

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: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2021-5984-SOT-1283

----- 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 y a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, 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/JEGG