



RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA.

Ciudad de México, a 29 SEP 2023

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 fracción I y 96 de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2022-6755-SOT-1703, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de diciembre de 2022, 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, posibles incumplimientos en materias de desarrollo urbano (uso de suelo), por las actividades que se realizan en el predio ubicado en Calle Sur 109 número 2316, Colonia Tlazintla, Alcaldía Iztacalco; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 03 de enero de 2023.

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información, visitas de verificación 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 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), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento, todas de la Ciudad de México.

En este sentido, de los hechos denunciados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: --

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

La Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, establece en su artículo 33 fracciones II y III, que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se ejecuta a través de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 43 de la Ley en cita, las personas físicas o morales, públicas o privadas, están obligadas a la exacta observancia de los programas.



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6755-SOT-1703

Asimismo, el artículo 92 párrafos dos y tres de la Ley antes referida y el artículo 158 del Reglamento de dicha Ley, refieren la clasificación de los Certificados de Zonificación de Uso de Suelo, siendo estos los siguientes: -----

I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo. Es el documento público impreso en hoja de papel seguridad en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

II. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital. Es el documento público en el que se hacen constar las disposiciones específicas que para un predio o inmueble determinado establecen los instrumentos de planeación de desarrollo urbano, cuya solicitud y expedición se realizará en medios electrónicos. Este documento no crea derechos de propiedad, posesión, ni prejuzga sobre ellos ni constituye permiso, autorización o licencia alguna.

III. Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos. Es el documento público que tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor del Programa Parcial de Desarrollo Urbano o del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano que los prohibió (...). -----

De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, al predio objeto de investigación, le asigna la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100 m<sup>2</sup> de terreno) en donde el uso de suelo **para antojerías se encuentra permitido únicamente en planta baja en una superficie de hasta 50 m<sup>2</sup>**. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, se constató un predio localizado en la esquina que conforma la Calle Oriente 102 y Calle Sur 109, con frente sobre ambas calles, sobre la Calle Sur 109 se identifica que el inmueble cuenta con 5 locales comerciales con diversos giros, entre estos el de preparación de alimentos sin denominación. -----

Sobre el particular, esta Subprocuraduría giró oficio al propietario, representante legal, poseedor y/o encargado del local objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten su funcionamiento. En respuesta, mediante escrito remitido vía correo electrónico de fecha 30 de marzo de 2023, una persona que se ostentó como propietario del establecimiento objeto de investigación realizó diversas manifestaciones y aportó copia simple del Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles con giro de Bajo Impacto folio IZCAVAP2021-09-090000004606 de fecha 9 de septiembre de 2021, para el establecimiento mercantil denominado "Antojitos El Mexicanismo" en una superficie total en metros cuadrados de 28.86 para el giro de restaurantes con servicio de preparación de antojitos, para un aforo de 8 personas y Aviso para la colocación en la vía pública de enseres e instalaciones de establecimientos mercantiles cuyo giro preponderante sea la venta de alimentos preparados y/o bebidas, y revalidación del mismo de fecha 24 de marzo de 2023. -----



**EXPEDIENTE: PAOT-2022-6755-SOT-1703**

En relación con lo anterior, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficio PAOT-05-300/300-3951-2023 de fecha 8 de mayo de 2023, a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si el uso de suelo para preparación de antojitos en el inmueble objeto de investigación, se encuentra permitido y/o es homologable de conformidad con la tabla de usos del suelo permitidos del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa y si ha emitido Certificado de Uso de Suelo, en cualquiera de sus modalidades, en el que se acredite dicho uso de suelo y de ser el caso remitir copia certificada del mismo, así como de las documentales que sustentaron su emisión. En respuesta, mediante oficio SEDUVI/DGOU/DIGDU/750/2023 de fecha 19 de mayo de 2023, la Dirección de Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano de la Secretaría informó que el uso de suelo de "Preparación de antojitos" es un uso no contemplado en la tabla de Usos del Suelo que forma parte del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, sin embargo, el uso de suelo con mayor semejanza por características de uso y funcionamiento es el de antojerías, mismo que se encuentra como permitido en la zonificación aplicable. -----

Adicionalmente, esta Subprocuraduría solicitó mediante oficios PAOT-05-300/300-267-2023 y PAOT-05-300/300-4413-2023 de fechas 16 de enero y 16 de mayo de 2023, a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar si en sus archivos obra los Avisos con folios IZCAVAP2021-09-090000004606 e IZCAVACT2023-03-240000017630, de ser el caso remitir copia simple, sin que a la fecha de emisión de la presente Resolución haya dado respuesta a lo solicitado. -----

En conclusión, del análisis de las documentales que integran el expediente se desprende que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztacalco el uso de suelo para **antojería** se encuentra **permitido** en el predio objeto de denuncia **únicamente en planta baja en una superficie de hasta 50 m<sup>2</sup>** y en los Avisos con folios IZCAVAP2021-09-090000004606 e IZCAVACT2023-03-240000017630 presentados por una persona que se ostentó como propietario del establecimiento objeto de investigación, refiere que se ocupa una superficie de 28.86 m<sup>2</sup> para su funcionamiento. -----

Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-267-2023 y PAOT-05-300/300-4413-2013 de fechas 16 de enero y 16 de mayo de 2023. -----

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 Reglamento de la Ley Orgánica citada, y Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, 90 fracción X y 94 primer párrafo del 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, de aplicación supletoria. -----

**RESULTADO DE LA INVESTIGACIÓN**

1. Al inmueble ubicado en Calle Sur 109 número 2316, Colonia Tlazintla, Alcaldía Iztacalco, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztacalco, le aplica la zonificación H 3/20 B (Habitacional, 3 niveles máximos de altura, 20 % mínimo de área libre, densidad Baja: una vivienda cada 100

C  
↑

h



EXPEDIENTE: PAOT-2022-6755-SOT-1703

m<sup>2</sup> de terreno) en donde el uso de suelo **para antojerías se encuentra permitido únicamente en planta baja en una superficie de hasta 50 m<sup>2</sup>.** -----

- 2. Durante los reconocimientos de hechos realizados en el predio objeto de denuncia, se constató un predio localizado en la esquina que conforma la Calle Oriente 102 y Calle Sur 109, con frente sobre ambas calles, sobre la Calle Sur 109 se identifica que el inmueble cuenta con 5 locales comerciales con diversos giros, entre estos el de preparación de alimentos sin denominación. -----
- 3. El propietario del establecimiento con giro de restaurantes con servicio de preparación de antojitos remitió los Avisos con folios IZCAVAP2021-09-090000004606 e IZCAVACT2023-03-240000017630 para su funcionamiento. -----
- 4. Corresponde a la Dirección Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco, informar lo solicitado por esta Subprocuraduría mediante los oficios PAOT-05-300/300-267-2023 y PAOT-05-300/300-4413-2013 de fechas 16 de enero y 16 de mayo de 2023. -----

En virtud de lo expuesto, de conformidad con los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: -----

**RESUELVE** -----

**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 Ejecutiva de Asuntos Jurídicos de la Alcaldía Iztacalco. -----

**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/GBM