



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2061-SOT-503

## RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a **31 OCT 2022**

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 XII, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III y 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 PAOT-2022-2061-SOT-503, relacionado con la denuncia presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes:

### ANTECEDENTES

Con fecha 12 de abril 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, ejerciendo su derecho a solicitar que sus datos personales fueran considerados como información confidencial, denuncia ante esta Institución, presuntos incumplimientos en la materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos) por las actividades de la persona moral denominada Alimentos El Dorado APPROVED, S.A. de C.V. con nombre comercial SUNNYUP, en el predio ubicado, en Calle Trigo número 48, Interior Local 46-A, Colonia Granjas Esmeralda, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 27 de abril de 2022.

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

En el presente expediente, se analizó la normatividad aplicable a las materias desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil (legal funcionamiento) y ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Establecimientos Mercantiles y la Ley de Residuos Sólidos, todas vigentes para la Ciudad de México.

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

#### 1. En materia de desarrollo urbano (uso de suelo)

Previo al análisis de la zonificación que actualmente le aplica al inmueble investigado, es necesario precisar que entre las documentales presentadas como medios probatorios, por quien se ostentó como administrador de la persona moral Alimentos el Dorado Approved S.A. de C.V., con denominación comercial SUNNY UP, responsable de los hechos denunciados, se encuentra el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico número de folio 33933 expedido el 14 de julio de 2003, el cual fue emitido conforme al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Iztapalapa, publicado en el la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días 7 y 10 de abril de 1997,



en el cual se hace constar que al inmueble objeto de la presente investigación le corresponde la zonificación I (Industria), en la cual el uso de suelo para Microindustria (Elaboración y Envasados de Jugo) en una superficie de 405 m<sup>2</sup> se encontraba permitido, dicho certificado contaba con una vigencia de 2 años. -----

No obstante lo anterior, es pertinente señalar que de acuerdo con la temporalidad de en la que se emitió el Certificado antes referido, le era aplicable el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de enero de 2004, el cual en su artículo 125 fracción I, cuarto párrafo establece lo siguiente: -----

*"(...) **Artículo 125.** Los certificados de zonificación se clasifican en:*

***I. Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.** 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. Este documento no crea derechos de propiedad o posesión, no prejuzga sobre ellos, ni constituye permiso, autorización o licencia alguna. (...)*

***Una vez realizado el trámite para el cual fue solicitado cualquiera de los certificados antes señalados, no será necesario obtener una nueva certificación, a menos que se modifique el uso y superficie por uso solicitado del inmueble, o a través de los Programas de Desarrollo Urbano que entren en vigor. (...)*** -----

Énfasis añadido

En consecuencia de lo anterior, **si bien para el predio investigado, el uso de suelo para Microindustria (Elaboración y Envasados de Jugo) en una superficie de 405 m<sup>2</sup> se encontraba permitido por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la entonces Delegación Iztapalapa, publicado en el la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal, los días 7 y 10 de abril de 1997, con la publicación y entrada en vigor del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 2 de octubre de 2008, dicha situación cambió, pues de la revisión al plano de Divulgación de dicho Programa se da cuenta de que al inmueble investigado le corresponde la zonificación HC/3/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que conforme a la tabla de usos de suelo la actividad de producción industrial de bebidas, no se encuentra permitido.** -----

Situación que se robustece de la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que el inmueble investigado cuenta con el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 25815-151GAHU18 expedido el 8 de mayo de 2018, en el cual se certifica que al inmueble le corresponde la zonificación descrita en el párrafo que antecede. Ver imagen: -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2061-SOT-503



CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO



SECRETARÍA  
DE DESARROLLO  
URBANO Y VIVIENDA

CDMX  
CIUDAD DE MÉXICO

2018

Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo

FECHA DE EXPEDICIÓN: 08 DE MAYO DE 2018		FOLIO N° 25815-151GAHU18	
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE (Datos proporcionados por el interesado en términos del Artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)			
TRIGO	48		
Calle	N° Cl.	Zona	Manzana
GRANJAS ESMERALDA		C1	09810
Colonia	Poblado		
IZTAPALAPA			
Delegación			Cuenta Predial
ZONIFICACIÓN: Certifico que mediante DECRETO que contiene el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación IZTAPALAPA, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 02 de octubre del 2008, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: HC/3/40/B (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 Niveles Máximos de Construcción, 40% mínimo de área libre y Densidad Baja: una vivienda por cada 100.00 m² de la superficie total del terreno).			
[.....] SUPERFICIE DEL PREDIO: 1,461.00 m² [.....]			
[.....] 40% DE SUPERFICIE DE ÁREA LIBRE: 584.40 m² Y 60% DE SUPERFICIE DE DESPLANTE: 876.60 m² [.....]			
[.....] SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 2,828.00 m² Y NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS: 15 (QUINCE) [.....]			

En inteligencia de lo antes mencionado y de conformidad con el artículo 125 fracción I, cuarto párrafo del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del entonces Distrito Federal, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 29 de enero de 2004, aplicable por temporalidad al caso concreto, el Certificado de Zonificación para Uso del Suelo Especifico número de folio 33933 expedido el 14 de julio de 2003, carece de vigencia, pues obviado que el mismo contaba con una vigencia de 2 años (del 14 de julio de 2003 al 14 de julio de 2005), se emitió un Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en 2008, el cual modificó el uso de suelo solicitado.

En consecuencia, al inmueble investigado de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Iztapalapa publicado en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el 2 de octubre de 2008, le corresponde la zonificación HC/3/40 (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), que conforme a la tabla de usos de suelo, la actividad de producción industrial de bebidas, no se encuentra permitida.

Lo anterior cobra relevancia, ya que durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un cuerpo constructivo con características de nave industrial, en cuya fachada se observó una lona adosada al muro con la leyenda "DEVELOFRUT, S.A. DE C.V.", empresa que realiza la actividad de producción industrial de bebidas, así como su venta al público.

En relación con lo anterior, a solicitud de esta Procuraduría, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/3100/2022 de fecha 14 de julio de 2022, informó que se localizó visita de verificación administrativa en materia de desarrollo urbano (uso de suelo), la cual le recayó el expediente DGJ/SVR/VV/DUYUS/864/2022 de fecha 23 de mayo del presente año, inejecutada por exhibir certificado con otro domicilio.





Asimismo, mediante oficio PAOT-05-300/300-8449-2022 de fecha 30 de septiembre de 2022, se solicitó a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, proporcionar copia certificada de todos los Certificados de Uso de Suelo, expedidos por esa secretaría para el predio objeto de la presente investigación, así como los expedientes formados para su emisión; sin embargo a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta a la solicitud en comento. -----

En conclusión, las actividades de producción industrial de bebidas realizadas por la persona moral "DEVELOFRUT, S.A. DE C.V.", en el predio ubicado, en Calle Trigo número 48, Interior Local 46-A, Colonia Granjas Esmeralda, Alcaldía Iztapalapa no se encuentran permitidas por la zonificación que actualmente le aplica al inmueble, lo cual se traduce en una franca violación al artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, por lo que corresponde 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 la denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes, así como enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----

Asimismo, corresponde a la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, corroborar la emisión del Certificado de Zonificación para uso de suelo específico, expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda folio 33933 de fecha 14 de julio de 2003, en donde el uso del suelo clasificado como Microindustria (elaboración y envasado de jugos), se encuentra permitido y enviar a esta Entidad copia certificada del mismo así como los expedientes formados para su emisión. -----

## 2. En materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento)

Ahora bien, por lo que respecta a la materia de establecimiento mercantil, como ya se mencionó en el apartado que antecede, en el predio objeto de investigación se lleva a cabo la venta al público del producto elaborado. -----

Ahora bien, de conformidad con el Programa de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, la venta de bienes alimenticios elaborados a partir de la materia prima ya procesada, se encuentra permitido para el predio objeto de la presente investigación; no obstante lo anterior, no cuenta con Aviso ante el Sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles (SIAPEM), por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

## 3.- En materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos)

Por lo que respecta a la disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos, durante el reconocimiento de hechos realizado por persona adscrito a esta Subprocuraduría, se observaron frente al inmueble, sobre el arroyo vehicular, 8 tambos metálicos sobre estibas de plástico, con huacales y bolsas plásticas con restos de fruta. -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2061-SOT-503

Cabe señalar que dentro del listado que agrupa a los establecimientos que por su capacidad y actividad no están sujetos a tramitar la Licencia Ambiental Única, publicada el 22 de Septiembre de 2021 en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, la elaboración y envasado de jugos, no se encuentra prevista, por lo que dicha industria, requiere de Licencia Ambiental Única. -----

En ese sentido, mediante oficio SEDEMA/DGERIA/DIEAA/005870/2022 de fecha 24 de octubre de 2022, la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, informó que no se cuenta con antecedentes respecto a que se haya emitido la Licencia Ambiental Única para la empresa denominada "Alimentos El Dorado APPROVED, S.A. de C.V. (SUNNYUP)", así mismo no se tiene registro de autorización del Plan de Manejo de Residuos de Competencia Local. -----

Asimismo, se solicitó a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la citada Secretaría, mediante oficio PAOT-05-300/300-8857-2022 de fecha 17 de octubre de 2022, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden; a la fecha de emisión del presente instrumento no se cuenta con respuesta. -----

En conclusión, la empresa "Alimentos El Dorado APPROVED, S.A. de C.V. (SUNNYUP)" dedicada a la producción industrial de bebidas (elaboración y envasados de jugo), no cuenta con Licencia Ambiental Única ni Plan de Manejo de Residuos de Competencia Local, asimismo, derivado de dichas actividades, realiza la ocupación de vía pública para la colocación de residuos sólidos urbanos; lo que contraviene los artículos 25 fracciones I y VI y 42 de la Ley de Residuos Sólidos para la Ciudad de México, que establecen que queda prohibido por cualquier motivo arrojar o abandonar en la vía pública y en general en sitios no autorizados, residuos sólidos de cualquier especie así como instalar contenedores en lugares no autorizados, es decir, éstos deberán mantenerse dentro del predio de la persona que lo habita o del establecimiento de que se trate y sólo se sacarán a la vía pública o áreas comunes el tiempo necesario para su recolección el día y hora señalados por el servicio público de limpia. -----

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), por las actividades realizadas en el predio objeto de investigación, imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden, y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Por último, toda vez que de las documentales que obran en el expediente, se constató la ocupación de la vía pública (arroyo vehicular) para la colocación de residuos sólidos urbanos, derivados de las actividades que realiza la empresa denominada "Alimentos El Dorado APPROVED, S.A. de C.V. (SUNNYUP)", corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, llevar a cabo la recuperación de la vía pública y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----

Cabe señalar que el estudio de los hechos investigados, 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 Trigo número 48, Interior Local 46-A, Colonia Granjas Esmeralda, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, le corresponde la zonificación **HC/3/40** (Habitacional con Comercio en Planta Baja, 3 niveles máximos de construcción, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para microindustria (elaboración y envasado de jugos), no se encuentra permitido.** -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un inmueble con características de nave industrial, en la fachada se observó una lona con la leyenda "DEVELOFRUT, S.A. DE C.V."; sobre el arroyo vehicular se observan 8 tambos metálicos sobre estibas de plástico, huacales y bolsas plásticas con restos de fruta. -----
3. Para el inmueble de mérito, se cuenta con Certificado de Zonificación para Uso de Suelo Específico folio 33933 con fecha de expedición 14 de julio de 2003, el cual certifica el uso de suelo de Microindustria (elaboración y envasado de jugos) como permitido en una superficie de 405m<sup>2</sup>, no obstante en términos del artículo 158 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano para la Ciudad de México, se establece que será necesario obtener un nuevo Certificado cuando se modifiquen los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano que entren en vigor, situación que en el caso particular acontece, ya que con la publicación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano emitido el día 02 de octubre de 2008, se modifica el uso de suelo del predio investigado, pasando de I (Industria) a HC (Habitacional con Comercio) por lo que el multicitado Certificado carece de vigencia y validez para acreditar el uso que actualmente se ejerce. -----
4. Toda vez que el uso de suelo para producción industrial de bebidas se encuentra prohibido conforme a la zonificación aplicable en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, corresponde 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 la denuncia e imponer las medidas y sanciones procedentes, y enviar el resultado de su actuación a esta Entidad. -----
5. De las constancias que obran en el expediente, se da cuenta que en el predio objeto de investigación se lleva a cabo la venta al público del producto elaborado, es decir establecimiento mercantil, por lo que corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de establecimiento mercantil (legal funcionamiento), e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a esta Entidad el resultado de su actuación. -----
6. Corresponde a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente de la Ciudad de México, realizar las acciones de inspección en materia ambiental (disposición inadecuada de residuos sólidos urbanos), por las actividades realizadas en el predio -----



GOBIERNO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO

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

Expediente: PAOT-2022-2061-SOT-503

objeto de investigación, e imponer las medidas y sanciones que conforme a derecho corresponden y enviar a Esta Entidad el resultado de su actuación. -----

7. Por último, toda vez que se constató la ocupación de la vía pública para la colocación de residuos sólidos urbanos, derivados de las actividades que se realizan en el predio de mérito, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, llevar a cabo la recuperación de la vía pública y enviar a esta Entidad 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 e informar a esta entidad el resultado de su actuación. -----

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 a la persona denunciante, así como a la Secretaría de Desarrollo Urbano y a la Dirección General de Inspección y Vigilancia Ambiental de la Secretaría del Medio Ambiente, ambas de la Ciudad de México, así como 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. -----

IGP/RAGT/IARV