



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5015-SOT-1073

## 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 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 fracción IV, 52 fracción I y 96 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2021-5015-SOT-1073, relacionado con la denuncia presentada ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

### ANTECEDENTES

Con fecha 01 de octubre 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, 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) y establecimiento mercantil (funcionamiento), por las actividades de un local de uñas en el predio ubicado en Calle Normandía número 280 BIS (ó 271), Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 15 de octubre de 2021. -----

Para la atención de la denuncia presentada, se realizó el reconocimiento de los hechos denunciados, solicitud de información y verificación a la autoridad competente y se informó a la persona denunciante sobre dichas diligencias, en términos de los artículos 5 fracción V, 15 BIS 4 fracción IV, 25 fracciones I, IV, VIII y IX de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, así como 85 fracción I 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) y establecimiento mercantil (funcionamiento), como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Establecimientos Mercantiles, ambas para la 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 (funcionamiento)

De la consulta realizada al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, y de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Iztapalapa, publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el día 02 de octubre de 2008, al predio investigado le corresponde la zonificación H/3/40 (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde el uso de suelo para salas de belleza (local de uñas), no se encuentra permitido. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5015-SOT-1073

Al respecto, durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, con puerta peatonal y dos zaguanes metálicos, una ventana y dos ventilas en el segundo nivel así como dos estructuras metálicas en las que se observaron 4 lonas con la razón social del establecimiento y los locales al interior: "Plaza Normandía 271", "271 Normandía Jardín", "Nails Dreams & SPA" y "Animal Universe". Al interior del inmueble se observó un espacio de doble altura con varios locales comerciales, entre ellos una cafetería con mesas y sillas para comensales, un local para SPA con mobiliario en su interior, un local para poner uñas, un local con artículos para mascotas y un área verde al fondo, así como escaleras que conectan al segundo nivel. Cabe señalar que al exterior de dicho inmueble se observaron plantas en venta. -----

En relación con lo anterior, se emitió oficio dirigido al Encargado, Propietario, Poseedor y/o Responsable legal del establecimiento mercantil objeto de investigación, a efecto de que realizara las manifestaciones que conforme a derecho corresponden. Al respecto, mediante diversos correos electrónicos de fechas 07, 14 y 28 de junio de 2022, recibido en la cuenta institucional ireyes@paot.org.mx, de esta Subprocuraduría dos personas quienes omitieron ostentarse con alguna calidad, realizaron diversas manifestaciones, entre otras que solicitaron a la Secretaría de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México el Certificado por Reconocimiento de Actividades, asimismo remitió fotografía del siguiente documento: -----

- Trámite de Certificado de Uso del Suelo por Reconocimiento de Actividad, folio 17338-201YEMA22 de fecha de ingreso 28 de junio de 2022. -----

Por otra parte, a solicitud de esta Subprocuraduría, mediante oficio DGJ/SVR/JUDV/3911/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que en fecha 16 de junio del presente año se realizó visita de verificación administrativa con número de expediente DGJ/SVR/VV/EM/1021/2022, la cual no fue ejecutada por oposición. -----

En ese tenor, en fecha 18 de octubre de 2022, personal adscrito a esa Subprocuraduría, realizó llamada telefónica a la persona denunciante del expediente citado al rubro con la finalidad de conocer si los hechos denunciados continúan. Al respecto, dicha persona manifestó que si bien el local de uñas ya no existe, una Plaza comercial se encuentra en operación con locales de diferentes giros, entre ellos, un salón de fiestas. -----

No obstante lo anterior, las actividades que se desarrollan en el inmueble investigado, consistentes en comercio al por menor en establecimientos múltiples (plaza comercial), se encuentran en franca violación de los artículos 31 fracción VII, 39 y 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, en los que se establece que se debe ejercer exclusivamente el giro que en el Certificado se manifieste, el cual deberá ser compatible con el uso de suelo permitido, así como que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. Por lo que en consecuencia de lo anterior, el funcionamiento de dicha plaza, se encuentra ejerciendo un uso distinto a los permitidos por la zonificación asignada por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa. -----



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5015-SOT-1073

Dicho lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), e imponer como sanción la clausura de la plaza comercial y enviar a esta Subprocuraduría la Resolución que recaiga a dicho procedimiento, a efecto de que se cumpla con lo estipulado en los artículos 31 fracción VII, 39 y 43 de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México. -----

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 I 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 Normandía número 280 BIS (ó 271), Colonia San Andrés Tetepilco, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Iztapalapa, le corresponde la zonificación **H/3/40** (Habitacional, 3 niveles de altura máxima, 40% mínimo de área libre), donde el **uso de suelo para salas de belleza (local de uñas), no se encuentra permitido**. -----
2. Durante el reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría, en el predio investigado, se constató un inmueble de 2 niveles de altura, con lonas en el segundo nivel con la razón social del establecimiento: "Plaza Normandía 271". Al interior del inmueble se observó un espacio de doble altura con varios locales comerciales, entre ellos una cafetería, un local para SPA, un local para poner uñas, un local con artículos para mascotas y un área verde al fondo. -----
3. Mediante oficio DGJ/SVR/VV/EM/1021/2022 de fecha 06 de septiembre de 2022, la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que en fecha 16 de junio del presente año se realizó visita de verificación administrativa con número de expediente DGJ/SVR/VV/EM/1021/2022, la cual no fue ejecutada por oposición. -----
4. De las constancias que obran en el expediente en el que se actúa, se desprende que en el predio objeto de la presente investigación si bien ya no existe el local de uñas, se encuentra operando una plaza comercial, uso de suelo que no se encuentra permitido por la zonificación asignada en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano en Iztapalapa. -----
5. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, instrumentar visita de verificación en materia de desarrollo urbano (uso de suelo) y establecimiento mercantil (funcionamiento), e imponer como sanción la clausura de la plaza comercial y enviar a esta Subprocuraduría la Resolución que recaiga a dicho procedimiento. -----

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



EXPEDIENTE: PAOT-2021-5015-SOT-1073

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: -----

----- **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, 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 Licenciada Leticia Quiñones Valadez, Subprocuradora de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México. -----

IGP/RAGT/IARV