



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-2022-3908-SOT-1046

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a

30 NOV 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 VI, 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-2022-3908-SOT-1046, relacionado con la denuncia ciudadana presentada en este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: -----

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de julio de 2022, esta Subprocuraduría recibió la denuncia ciudadana, en la cual 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 las materias de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil, por las actividades del establecimiento mercantil, ubicado en el predio de Avenida del Vergel Manzana 34 Lote 11, Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa; la cual fue admitida mediante Acuerdo de fecha 25 de julio de 2022.-----

Para la atención de la investigación, se realizaron reconocimiento de hechos, solicitudes de información y visitas de 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, 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 90 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 protección civil como son: el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, Ley de Desarrollo Urbano y su reglamento, Ley de Establecimientos Mercantiles y su reglamento y Ley de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil, todas de la Ciudad de México. En este sentido, de los hechos investigados, las pruebas recabadas y la normatividad aplicable, se tiene lo siguiente: -----

En materia de desarrollo urbano (uso de suelo), establecimiento mercantil y protección civil.

De la consulta realizada al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía Iztapalapa, se tiene que al predio investigado le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.0 m2 de terreno), donde el uso de suelo para cervecería y venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa. -----



Expediente: PAOT-2022-3908-SOT-1046

Ahora bien, de conformidad con el artículo 92 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México vigente, señala, que los documentos públicos idóneos para la acreditación del Uso del Suelo y/o reconocer los derechos de uso del suelo y superficie que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, son en su caso, el Certificado de Acreditación de Uso del Suelo por Derechos Adquiridos o el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.-----

Es de referir que el 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 de Desarrollo Urbano que los prohibió, de conformidad con el artículo 158 fracción III del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México. -----

Asimismo, el artículo en comento, dispone que la vigencia de este certificado será permanente, sin embargo la Secretaría en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado. Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. -----

Adicionalmente, el artículo 2 fracción IV de la Ley de Establecimientos Mercantiles para la Ciudad de México, establece que el Aviso es 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 conformidad con los artículos 10 apartado A fracción II y XI y 26 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, establece que los titulares de los establecimientos mercantiles tienen la obligación de tener en el establecimiento mercantil el original o copia certificada del Aviso y/o Permiso el cual de conformidad con el artículo 6 de la Ley en comento deberá ser solicitado a través del sistema Electrónico de Avisos y Permisos de Establecimientos Mercantiles de la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México. -----

Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, conformado por 3 niveles, en su planta baja se observó la operación de 3 locales comerciales, con los giros de tienda de abarrotes, venta de ropa y una cervecería. -----

Por lo anterior, esta Subprocuraduría, giró oficio al propietario, representante legal, poseedor del establecimiento mercantil objeto de denuncia con la finalidad de que este aportara elementos que acrediten los trabajos en el inmueble objeto de investigación; sin que al momento de la emisión del presente instrumento se cuente con respuesta de lo solicitado.-----

Asimismo, mediante oficio número PAOT-05-300/300-7798-2022 de fecha 30 de agosto de 2022, se solicitó 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 la operación de un establecimiento mercantil, con giro de cervecería se encuentra permitido en la zonificación que le aplica al predio de referencia, asimismo, si cuenta con antecedente de emisión de Certificados de Uso del Suelo, en



Expediente: PAOT-2022-3908-SOT-1046

cualquiera de sus modalidades, que acrediten las actividades de cervecería en el predio objeto de denuncia, de ser el caso remitir copia simple de los mismos, así como de las documentales que sirvieron de base para su expedición.-----

En respuesta, la Dirección del Registro de Planes y Programas adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DRPP/3408/2022 de fecha 07 de octubre de 2022, informó que para el inmueble objeto de investigación, el aprovechamiento del uso de suelo para "CERVECERÍA", en cualquier superficie a ocupar del predio, se encuentra **prohibido**; así también, de la búsqueda y el análisis de los datos en los archivos electrónicos de esa Dirección, respecto a la emisión de la Constancia y/o Certificado de Zonificación de Uso de Suelo, **no localizó** antecedente alguno, en relación al aprovechamiento del uso de suelo para "CERVECERÍA".-----

Asimismo, la Subdirección de Desarrollo Geomático de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, mediante oficio número SEDUVI/DGOU/DG/SDG/094/2022 de fecha 08 de septiembre de 2022, informó que para el predio objeto de investigación no localizó antecedente alguno de Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo Digital.-----

A efecto de mejor proveer, mediante oficio PAOT-05-300/300-6876-2022 de fecha 03 de agosto de 2022, se solicitó a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, remitir copia de los Avisos para el funcionamiento del establecimiento mercantil ubicado en el predio de referencia, así como el certificado de uso de suelo presentado para dichos trámites, en caso de no contar con Aviso para el funcionamiento del establecimiento en comento, realizar las acciones de verificación en materia de establecimientos mercantiles, de ser el caso imponer las medidas de seguridad y sanciones aplicables. -

En respuesta, mediante oficio SVR/1570/2022 de fecha 05 de agosto de 2021, la Subdirección de Verificación y Reglamentos de la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informó que no se encontró constancia alguna de aviso y/o permiso para el funcionamiento del establecimiento mercantil antes señalado, por lo que el oficio PAOT-05-300/300-6876-2022 fue turnado a la Jefatura de Unidad Departamental de Visitas de Verificación de esa Alcaldía, mediante oficio número SVR/1583/2022 de fecha 08 de agosto de 2022.-----

En materia de protección civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México, el Programa Interno de Protección Civil se implementará en establecimientos mercantiles que de acuerdo con La Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México, sean de impacto zonal y vecinal; por lo que, el establecimiento mercantil objeto de investigación al ser de bajo impacto, no requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil.-----

En conclusión, el establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de cervecería, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para cervecería está prohibido, aunado a que no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----

Por lo anterior, corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio número SVR/1583/2022 de fecha



Expediente: PAOT-2022-3908-SOT-1046

08 de agosto de 2022 turnado a la Jefatura de Unidad Departamental de Visitas de Verificación de esa Alcaldía. -----

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, 90 fracción X y 94 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. Al predio ubicado en Avenida del Vergel Manzana 34 Lote 11, Colonia Francisco Villa, Alcaldía Iztapalapa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Iztapalapa, le corresponde la zonificación HC/3/40/B (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximos de altura, 40% mínimo de área libre, densidad Baja: 1 vivienda cada 100.0 m2 de terreno), donde el uso de suelo para cervecería y venta de bebidas alcohólicas, se encuentra prohibido, conforme a la Tabla de Usos de Suelo de dicho Programa.-----
2. Durante los reconocimientos de hechos realizados por personal adscrito a esta Subprocuraduría, se constató un predio con dos frentes, conformado por 3 niveles, en su planta baja se observó la operación de 3 locales comerciales, con los giros de tienda de abarrotes, venta de ropa y una cervecería. -----
3. El establecimiento mercantil objeto de investigación con giro de cervecería, contraviene el artículo 43 de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, toda vez que el uso de suelo para cervecería está prohibido, aunado a que no cuenta con Aviso para el funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para su legal funcionamiento, conforme a lo señalado en el artículo 38 de la Ley de Establecimientos Mercantiles de la Ciudad de México.-----
4. Corresponde a la Dirección General Jurídica de la Alcaldía Iztapalapa, informar el resultado de las acciones de verificación solicitadas mediante oficio número SVR/1583/2022 de fecha 08 de agosto de 2022 turnado a la Jefatura de Unidad Departamental de Visitas de Verificación de esa Alcaldía. -----
5. El establecimiento mercantil objeto de investigación al ser de bajo impacto, no requiere del trámite del Programa Interno de Protección Civil, de conformidad con el artículo 58 fracción IV de la Ley de Gestión Integral de Riegos y Protección Civil de la Ciudad de México. -----

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: -----



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-2022-3908-SOT-1046

----- 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 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/RGV